

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»

Д.В.Косажихин

М.П.



«18» января 2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 014

Определение рыночной стоимости помещения, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338.

Дата оценки: «17» января 2024г.

Дата составления отчета: «18» января 2024г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Север»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-оценка»

Сопроводительное письмо

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

На основании Договора №014 на проведение оценки от 17.01.2024 г. специалистами ООО «Капитал-оценка» произведена оценка рыночной стоимости **помещения, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338**, далее Объект оценки.

Оценка проведена по состоянию на **17.01.2024 г.** (Дата оценки). Все необходимые исследования были произведены Оценщиком лично.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹
Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338	46 402 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции)». Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки» I-VI, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №200 от 14.04.2022 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»



Д.В. Косажин/

¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ.3).....	11
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
8.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.2.1. Описание местоположения	13
8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	15
8.2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	16
8.2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	16
8.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (анализ ликвидности объекта оценки).....	16
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
9.1 О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. АПРЕЛЬ-МАЙ 2023 ГОДА	17
9.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. ЕКАТЕРИНБУРГ	21
9.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ: ЯНВАРЬ-МАРТ 2023Г.	21
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	55
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	58
13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	65
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....	77
16. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	78
16.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ	78
16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	78
16.3. РЕСУРСЫ СМИ	78
17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	82
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	102

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	113
РАСПЕЧАТКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	151
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	151

1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.

Основные факты и выводы	
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 014 от 17.01.2024 г.
Адрес Объекта оценки	Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59
Вид имущества	Недвижимое
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения	Запрещение регистрации, арест, аренда
Дата оценки	17.01.2024г.
Дата осмотра	17.01.2024г.
Дата составления отчета	18.01.2024г.
Заказчик оценки	ООО «Север» ИНН/КПП 5906096621/590601001 ОГРН 1105906000133 Адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 77А
Использованная информация (документы, предоставленные заказчиком)	1. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-83146840 от 07.04.2023г. 2. Технический паспорт
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	51 931 174 руб.
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	38 108 309 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Наименование	
Рыночная стоимость, руб.²	
Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338	46 402 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.</p> <p>3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>4. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.</p>

² Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.1

Объект оценки, включая права на объект оценки (ФСО IV п. 3.1)	- Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	- <i>Право собственности, обременения права: запрещение регистрации, арест, аренда</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: 1. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-83146840 от 07.04.2023г. 2. Технический паспорт
Цель оценки (ФСО IV п.3.2)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки с целью реализации имущества в ходе конкурсного производства
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п.3.3)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (ФСО IV п.3.4)	Рыночная стоимость
Дата оценки (ФСО IV п.3.5)	17.01.2024г.
Специальные допущения (ФСО IV п.3.6)	1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке. 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации; 3. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом; 4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (ФСО IV п.3.8)	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Форма составления отчета об оценке (ФСО IV п.3.9)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе <i>(и (или) в форме электронного документа)</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Обременения: Запрещение регистрации, аренда, арест

3. Сведения о заказчике оценки, оценщике и исполнителе

3.1. Сведения о собственнике объекта оценки

Таблица 3.1

Сведения о Заказчике оценки

Наименование	ООО «Север»
ИНН/КПП	5906096621/590601001
ОГРН	1105906000133, дата присвоения 14.01.2010г.
Адрес месторасположения	614077, Пермский край, г Пермь, Мотовилихинский р-н, б-р Гагарина, д 77А

3.2. Сведения об оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 3.2

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Лялин Юрий Юрьевич
Номер контактного телефона	+7 (342) 2-179-333
Почтовый адрес	Россия, 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 61, БЦ «Серго», оф. 501
Адрес электронной почты оценщика	info@kapitalocenka.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», адрес месторасположения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, офис 5. Рег. № 007572. Свидетельство № 0002138 от 22.07.2020 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 089888, от 21.01.2010 г., выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 023227-1, дата выдачи: 02 июля 2021 года По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия 3 года до 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат № 021013-2, дата выдачи: 11 июня 2021 года По направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Срок действия 3 года до 11.06.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Деятельность Оценщика, Лялина Юрия Юрьевича, застрахована на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Страховщик – САО «Ресо-Гарантия». Полис № 922/2477675227 от 30.10.2023 г., действителен с 13.11.2023 г. по 12.11.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)

Таблица 3.3

Сведения об исполнителе

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ОЦЕНКА»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1045900494090, дата присвоения 05.01.2004 г.
ИНН	5904107003

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	614000, Пермь, ул. Монастырская, 61, ДЦ "Серго", оф.501
Генеральный директор	Косажихин Дмитрий Вильямович
Контактный телефон	8 (342) 2179-333, 2179-444; e-mail: info@kapitalocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховщик – САО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2477675974 от 30.10.2023 г. САО «РЕСО-Гарантия» срок действия договора с 13 ноября 2023 г. по 12 ноября 2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим ООО «Капитал-оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние специалисты и организации не привлекались

Документы Оценщика и Исполнителя представлены в Приложении 4 данного Отчета об оценке.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Основные допущения и ограничения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого Объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.
11. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Особые допущения

12. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником объекта недвижимости, а также лично собранной Оценщиком информации.
13. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все праводостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом».
14. Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях.
15. В рамках настоящего Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel. В силу специфики принципа округления, используемого в указанном комплексе, результаты расчетов могут незначительно (несущественно) отличаться от результатов пересчета с использованием иных вычислительных устройств или программных комплексов.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки VI «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Также использованы Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) Ассоциации «Русское Общество оценщиков».

Использование данных стандартов и правил обусловлено тем, что Оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в Ассоциации «Русское Общество оценщиков».

6. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст.3)

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»³.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия⁴.

³ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁴ Федеральный стандарт оценки II (Утвержден приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.)

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр Объекта оценки лично Оценщиком;
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой:

Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчик оценки предоставил следующие документы устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Технический паспорт
2. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-83146840 от 07.04.2023г.

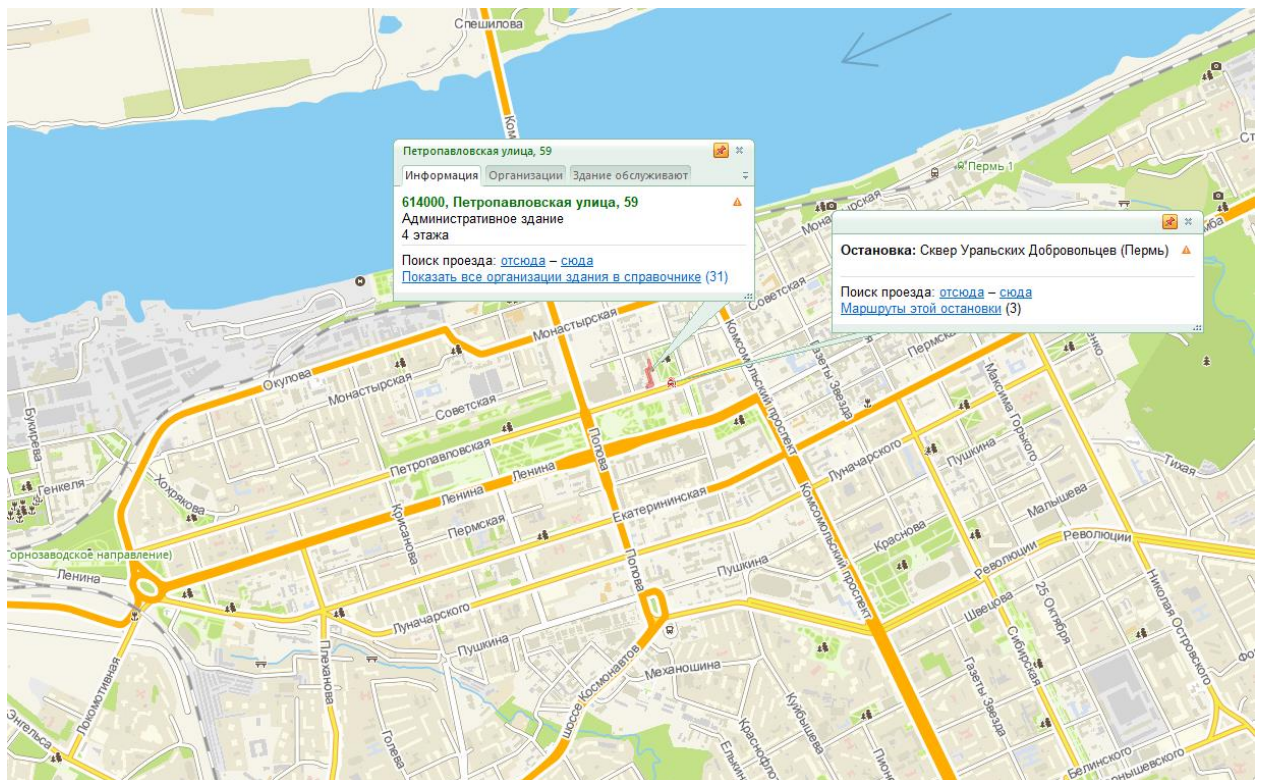
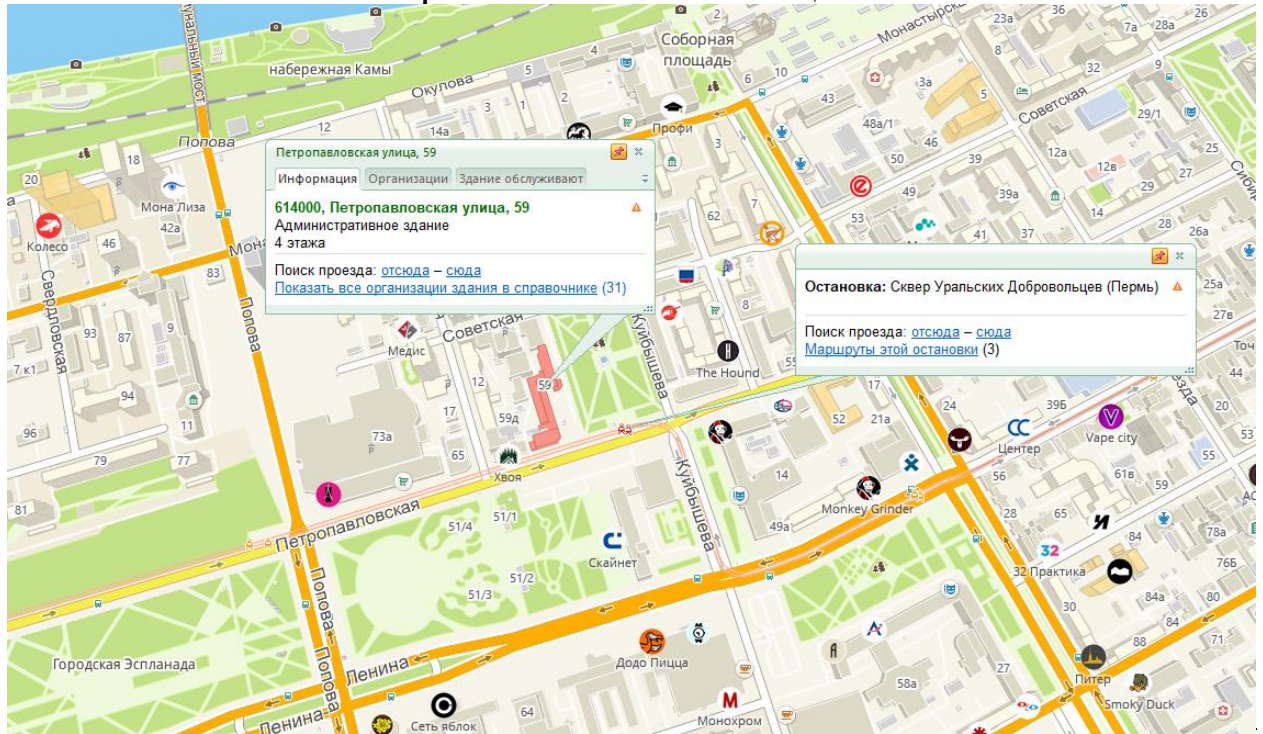
8.2. Описание объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки (см. раздел 8.1 Отчета). Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 2 данного Отчета об оценке.

8.2.1. Описание местоположения

Местоположение	Пермский край, г. Пермь, Петропавловская, д. 59 (1 категория престижности торгово-офисной недвижимости г. Перми, согласно аналитической информации, предоставленной ООО «АЦ «КД- Консалтинг»)
Нежилое	
Тип застройки окружения	Жилая / Общественно-деловая
Качество застройки и состояние	Кирпич, камень / Удовлетворительное
Перспектива развития	Жилищное и коммерческое строительство
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	ПДК в пределах нормы
Загрязненность водоемов	ПДК в пределах нормы
Благоустройство территории	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, состояние: удовлетворительное
Автостоянки	Имеется, организованная
Транспортная доступность объекта	
Автотранспорт	Легковой, грузовой, общественный
Виды общественного транспорта	Остановочные пункты «Сквер уральских добровольцев» Трамвай №4,7,12.
Находящиеся рядом организации, их сферы деятельности	Жилые и административные здания
Удаленность от магистрали	Вблизи ул. Ленина

Карта местоположения Объекта оценки



Источник информации: Дубль Гис

8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Количественные и качественные характеристики здания

Объект оценки	Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338
Текущее / возможное использование	Объект оценки представляет собой встроенное помещение с текущим использованием – Офисы, помещения вспомогательного назначения
Год постройки здания	2009
Этаж расположения	5
Соответствие санитарно-гигиеническим нормам	Соответствует
Кадастровый номер (условный)	59:01:4410047:338
Кадастровая стоимость, руб.	3 622 920,41 руб. (https://lk.rosreestr.ru/)
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Физический износ здания (по данным технического паспорта)	Объект не завершён строительством
Площадь, кв. м.	1 091,40 кв.м.
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Материал фундамента	Железобетонные сваи, монолитный
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Крыша, кровля	Мягкая, рулонная по железобетонному основанию
Полы	Керамическая плитка, линолеум
Оконные проемы	Металлопластиковые, деревянные
Дверные проемы	Филенчатые, металлопластиковые
Отделка	ГКЛ, обои под покраску, подвесной потолок, плитка керамическая
Отопление	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Проводка скрытая
Канализация	Центральная
Горячее водоснабжение	Центральное
Телефон	+
Радио	+
Сигнализация	Пожарно- охранная
Вентиляция	Приточно- вытяжная
Физическое состояние здания (аварийное, неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее)	Хорошее
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Тип отделки (отсутствует, «эконом», «стандарт», «премиум»)	Стандарт
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требует замены
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Хорошая

8.2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Описание имущественных прав на Объект оценки

Наименование	Правообладатель	Вид права	Ограничения/обременения права ⁵
Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338	ООО «Север» ИНН/КПП 5906096621/590601001 ОГРН 1105906000133 Адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 77А	Право собственности	Запрещение регистрации, арест, аренда

8.2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

8.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (анализ ликвидности объекта оценки)

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

⁵ <https://lk.rosreestr.ru/>

9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

В данном разделе представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование значений или диапазона значений ценообразующих факторов.

9.1-9.4 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

9.1 О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь-декабрь 2023 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.² В ноябре / по состоянию на 25 декабря³ Январь–октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	38,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Источник информации:
https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

9.2. Краткая характеристика г. Пермь

Пермь — город на востоке европейской части России, административный центр Пермского края. Пермь имеет статус города краевого значения и городского округа. Крупный многоотраслевой промышленный, научный, культурный и логистический центр Урала. Население — 1 027 153 чел. (2023).

Город Пермь расположен на востоке европейской части России, на берегах реки Камы, к югу от устья реки Чусовой. Кама выполняет роль градообразующей оси: город протянулся вдоль неё на 70 км и на 40 км вглубь суши. Благодаря Каме, Пермь связана водными путями с пятью европейскими морями: каспийским, Белым, Черным, Азовским и Балтийским.

Пермь – крупный индустриальный мегаполис. В 2003 году столица Прикамья заняла 6 место в рейтинге предпринимательского климата российских городов. Она оказалась на четвертом месте в опубликованном в 2012 году рейтинге самых перспективных мегаполисов по версии журнала «Русский репортёр».

По объёму промышленного производства город занимает первое место на Урале, опережая по этому показателю превосходящие его в численности населения Челябинск, Екатеринбург и Уфу.

Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой тяжёлой промышленностью. Практически все крупные предприятия в послевоенные годы работали на оборонную промышленность, поэтому в 70-80-е годы XX века город был "закрытым", в нем царила атмосфера сверхсекретности.

Сейчас ведущие отрасли: нефтегазопереработка, электроэнергетика, машиностроение, химия и нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность.

Значительную долю в машиностроении составляют предприятия военно-промышленного комплекса. Основная продукция: авиационные двигатели, артиллерийские системы, газоперекачивающие установки, нефтепромысловое и горно-шахтное оборудование, аппаратура связи, электрические и бензомоторные пилы, дорожно-строительная техника, речные суда, электроинструменты. Крупнейшими машиностроительными предприятиями являются «Пермские моторы» и «Мотовилихинские заводы».

Предприятия химической и нефтехимической промышленности производят взрывчатые вещества, лаки и краски, минеральные удобрения, синтетические моющие средства, активированный уголь. Действует крупное полиграфическое производство – Пермская печатная фабрика объединения «Гознак». На фабрике производят документы государственного образца, денежные знаки, причём не только для нужд РФ, но и по заказу других государств.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермь>

9.3. Краткий обзор социально-экономической ситуации в Пермском крае в январе- ноябре 2023

г.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Ноябрь 2023	Январь- ноябрь 2023	В % к соответствующему периоду 2022	
			ноябрь 2023	январь- ноябрь 2023
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	109,0	104,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	57486,0	577399,7	153,7	105,2
обрабатывающие производства	121944,4	1222830,3	116,2	99,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12675,4	123242,7	109,6	112,1
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3478,8	34852,7	109,5	102,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	25776,6	216352,8	154,6 ²⁾	135,6 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	33,7	1519,8	74,0	89,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	60031,0	644182,9	102,9 ²⁾	103,9 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3065,9	33392,2	110,9 ²⁾	112,8 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	21829,4	220662,3	104,6 ²⁾	104,5 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	101,1	106,9 ⁴⁾	107,6	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	98,1	122,1 ⁴⁾	118,0	89,9
Среднесписочная численность работающих ³⁾ , тыс. человек	716,5	720,2	98,4	98,4
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	5,3	x	66,1	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ :				
номинальная, рублей	63268,4	58239,9	118,6	114,6
реальная, %	-	-	110,4	108,7

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Данные за октябрь, январь-октябрь 2023 года и в % к октябрю, январю-октябрю 2022 года.

⁴⁾ Ноябрь 2023 года к декабрю 2022 года.

⁵⁾ На конец периода. По данным Министерства социального развития Пермского края.


Источник:

https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_%D0%9F%D0%9A_1123.pdf

9.4 Определение влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены коммерческой недвижимости (3-й квартал 2023 г.)

*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
Цены на нефть	<p>Цены на нефть во третьем квартале 2023 года по сравнению с предыдущими кварталами текущего года, а также 4-м кварталом 2022 года имела тенденцию роста. Источник: calc.ru</p> <p style="text-align: center;">График цены на нефть Brent (Brent) за 2023 год</p>  <p>Цены: в июле 2023г. – 85,56 \$/баррель, в августе 2023г. – 86,86 \$/баррель, в сентябре 2023 г. – 95,31 \$/баррель, рост в сентябре текущего года по отношению к июню 2023 составил 27,2 %, а по отношению к сентябрю 2022 года (за год) рост не столь существенен, 8,4% (цена в сентябре 2022 г. составляла 87,96 \$/баррель).</p>	Восходящий	Положительное	2
Объем вывоза капитала	<p>Источник: newizv.ru (данные за 3-й квартал еще не обновлены) Бегство капитала из России достигло 13% ВВП. В прошлом году было выведено 239 миллиардов долларов, за первую половину 2023 года — еще 27 миллиардов.</p> <p>Следует отметить, что ситуация стабилизируется, отток капитала за 1-е полугодие 2023 году сильно замедлился, в 1 квартале 2023 года этот показатель составил \$21 млрд, а во 2-м квартале 2023 года \$4 млрд.</p>	Тренд за 3-й квартал не определяется из-за отсутствия информации, в 1-м и 2-м кварталах был нисходящим	В качестве справки: влияние на жилищный сектор рынка в целом более слабое, чем на жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столичных городов. Снижение данного показателя имеет	2

			положительное влияние,													
Изменение курсов валют	<p>Источник: <i>cbr.ru</i></p> <p>За 3-й квартал 2023 год курс доллара к российскому рублю вырос на 10,38 руб. за 1 \$, таким образом рубль просел на 11,9% (в прошлом квартале была та же история, рубль упал на 12,9%). За тот же период курс евро вырос на 8,0579 руб. за 1€, соответственно падение рубля составило 8,5%. Однако, если смотреть изменения за год, то рубль «просел» по отношению к доллару на 69,7%, по отношению к евро на 71,7%, т.е. отмечается существенное падение рублевого эквивалента по отношению к обеим валютам.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>руб. за 1 \$</th> <th>руб. за 1 €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30.09.2023</td> <td>97,4147</td> <td>95,1052</td> </tr> <tr> <td>30.06.2023</td> <td>87,03 41</td> <td>83,7639</td> </tr> <tr> <td>30.09.2022</td> <td>57,413</td> <td>55,4064</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	руб. за 1 \$	руб. за 1 €	30.09.2023	97,4147	95,1052	30.06.2023	87,03 41	83,7639	30.09.2022	57,413	55,4064	Нисходящий	Для сохранения спроса на жилье влияние пока остается положительным	3
Дата	руб. за 1 \$	руб. за 1 €														
30.09.2023	97,4147	95,1052														
30.06.2023	87,03 41	83,7639														
30.09.2022	57,413	55,4064														
Ключевая ставка	<p>Банк России 19.09.22 установил ключевую ставку на уровне 7,5%, и такой уровень ставки оставался неизменным до 26.07.23. Совет директоров Банка России 27.07.23 повысил ставку до 8,5%, затем ставка в 3-м квартале еще дважды пересматривалась в сторону повышения, 25.08.23 она была установлена на уровне 12%, а 22.09.23 на уровне 13% (на текущий момент сохраняется на уровне 13%).</p> <p>Динамика ставки взята с сайта <i>cbr.ru</i>.</p>	Восходящий	Отрицательное, так как влияет на повышение ставок по всем кредитам	3												
Инфляция	<p>Источник: <i>inflatio.ru</i></p> <p>За 9 месяцев 2023 года инфляция в РФ составила 4,82%. В годовом исчислении, с сентября 2022 по сентябрь 2023 данный показатель зафиксирован на уровне 6%.</p> <p>За 3-й квартал зафиксированы колебания инфляции от +0,61% за июль, до дефляции в августе -0,68%, в августе показатель составил +0,25%.</p>	В целом за 3-й квартал боковой, но с колебаниями до нисходящего в августе месяце	Положительное, инфляция всегда влияет на рост цен	3												
ВВП	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>Источник: <i>global.finances.ru</i></p> <p>ВВП в денежном выражении за 6 мес. 2023г. составил 75 трлн. 391,5 млрд. рублей</p> <p>За первый квартал 2023 года данный показатель был зафиксирован на уровне 35 трлн. 999,1 млрд рублей, во 2-м квартале 2023 года достиг 39 трлн. 400,4 млрд. рублей. Таким образом, наблюдается рост показателя между кварталами.</p> <p>За 8 мес. 2023г. рост ВВП составил 2,5% (оценка МЭР).</p> <p>Для справки: По оценке МВФ (<i>World Economic Outlook</i>), ВВП России на душу населения в 2022г. в текущих ценах составил 15,44 тыс. долларов.</p> <p>В 2023г. эксперты Фонда прогнозируют сокращение данного показателя до 14,4 тыс. USD.</p>	Восходящий, но подобные темпы роста ВВП не могут переломить ситуацию на переход в повышательную фазу экономического роста РФ	По отношению к рынку недвижимости приведенный показатель роста ВВП за 8 месяцев 2023 г. не может привести к улучшению благосостояния населения, соответственно, имеет пока отрицательное влияние на рынок недвижимости. Но, безусловно положительно влияет на общую стабильность в	2												

			экономическом и социальном плане																																																																																																																						
Инвестиции в основной капитал	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i> <i>Источник: rbc.ru</i></p> <p>Инвестиции в основной капитал в России (в том числе здания и сооружения, машины и оборудование) за второй квартал 2023 года увеличились на 12,6% к тому же кварталу 2022 года в реальном выражении (в среднегодовых ценах прошлого года) — после роста лишь на 0,7% в первом квартале, сообщил Росстат в своем докладе о социально-экономическом положении в стране. За полугодие рост к аналогичному периоду 2022-го составил 7,6%. Второй год драйвером инвестиционного роста выступает государство.</p>	Восходящий	Положительное	2																																																																																																																					
Индекс промышленного производства	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i></p> <p>По данным Росстата Индекс промышленного производства составил: – в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – 102,6%; – в июне 2023 г. по сравнению с июнем 2022 г. – 106,5%, по сравнению с маем 2023 г. – 101,5%.</p>	Восходящий в сравнении с аналогичным периодом 2022 года, боковой при сравнении июня с маем 2023 года	Положительное	3																																																																																																																					
Уровень доходов населения	<p align="center">СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЦЕЛОМ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p> <p align="center">Справочная информация содержит официальные данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате в целом по экономике РФ за текущий календарный год, а также предшествующие ему 3 года.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="14">Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">период</th> <th rowspan="2">за год</th> <th colspan="4">за кварталы</th> <th colspan="10">за месяцы</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>01</th> <th>02</th> <th>03</th> <th>04</th> <th>05</th> <th>06</th> <th>07</th> <th>08</th> <th>09</th> <th>10</th> <th>11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td><*></td> <td>66778</td> <td>73534</td> <td></td> <td></td> <td>63260</td> <td>65094</td> <td>71334</td> <td>71204</td> <td>72851</td> <td>76604</td> <td>71419</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>65338</td> <td>60101</td> <td>63784</td> <td>61385</td> <td>71377</td> <td>55717</td> <td>57344</td> <td>66757</td> <td>62269</td> <td>62457</td> <td>66572</td> <td>62200</td> <td>59907</td> <td>61879</td> <td>62470</td> <td>62470</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>57244</td> <td>52143</td> <td>57275</td> <td>54133</td> <td>62828</td> <td>49516</td> <td>51229</td> <td>55208</td> <td>56614</td> <td>56171</td> <td>58782</td> <td>55170</td> <td>52355</td> <td>54687</td> <td>54649</td> <td>54649</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>51344</td> <td>48390</td> <td>50784</td> <td>49021</td> <td>56044</td> <td>46674</td> <td>47257</td> <td>50948</td> <td>49306</td> <td>50747</td> <td>52123</td> <td>50145</td> <td>47649</td> <td>49259</td> <td>49539</td> <td>49539</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">----- <*> Нумерация соответствует порядковому номеру месяца в календарном году. <*> Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР).</p> <p>Источник: www.concultan.ru <i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i> Как видно из таблицы, в первые 6 месяцев 2023 года средний уровень номинальной з/пл имел тенденции к росту, небольшое снижение наблюдалось только в апреле месяце. Однако, в июле также отмечено падение показателя по сравнению с июньским ростом. Поэтому определенных выводов пока сделать о дальнейшем тренде в последующие месяцы 3-го квартала не представляется возможным, так как данные за август и сентябрь 2023 отсутствуют.</p>	Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)														период	за год	за кварталы				за месяцы										I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	2023	<*>	66778	73534			63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419						2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470	62470	6	2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649	54649	5	2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539	49539	4	Восходящий в 1-м и 2-м кварталах 2023 года	В номинальном и реальном исчислении з/пл влияние положительное (ранее инфляция опережала темпы роста реального уровня з/пл)	3
Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)																																																																																																																									
период	за год	за кварталы				за месяцы																																																																																																																			
		I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11																																																																																																									
2023	<*>	66778	73534			63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419																																																																																																													
2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470	62470	6																																																																																																								
2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649	54649	5																																																																																																								
2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539	49539	4																																																																																																								
Ипотека	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i> <i>Источник: cbr.ru</i></p>	Восходящий за весь 3-й квартал, особенно сильное	В целом положительное, так как программа льготного	3																																																																																																																					

	<p align="center">Динамика объема ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей</p> <p>ИЖК ИЖК по ДДУ ИЖК по программам господдержки</p> <p><small>Данные за месяц приведены по кредитам, предоставленным в течение месяца. Данные за год — по кредитам, предоставленным в течение года. Объем ИЖК указан с учетом объема предоставленных ИЖК по ДДУ.</small></p> <p>Август 2023 года стал рекордным по объему выдачи ипотеки. Кредитные организации предоставили 216,1 тыс. рублевых ИЖК на сумму 849,1 млрд рублей, что превысило предыдущий исторический максимум декабря 2022 года на 22,6% и 21,8% по количеству и объему соответственно. В годовом сопоставлении количество и объем предоставленных ИЖК выросли более чем в полтора раза (на 77,3 и 85,5% соответственно). За август темп прироста выдачи ИЖК в два раза превысил показатель розничного кредитования (31,3 против 14,9% соответственно). В результате ИЖК составили около трети объема предоставленных кредитов ФЛ (32,0%). Основной вклад в прирост выдач ИЖК обеспечили кредиты на приобретение строящегося жилья (ИЖК по ДДУ). В августе было выдано 75,8 тыс. ИЖК по ДДУ на сумму 369,2 млрд рублей (51,2 тыс. кредитов на сумму 248,9 млрд рублей в июле). Кредитование на первичном рынке недвижимости, как и ранее, активно поддерживалось льготными программами. В августе совокупный объем кредитов по программам господдержки увеличился до 513,4 млрд рублей (+40,7% за месяц) — максимальное значение за весь период наблюдения. Такая динамика может быть обусловлена, с одной стороны, сохранением ставок субсидирования и ожиданием повышения минимального первоначального взноса по программам господдержки, с другой стороны, сберегательными мотивами — вложения в недвижимость могли рассматриваться как средство сохранения накоплений в условиях ослабления курса рубля.</p> <p><i>По оперативным данным АО «ДОМ.РФ», в первые три недели сентября по программам господдержки предоставлено ИЖК на сумму более 470 млрд рублей, что превышает среднемесячные показатели 2023 года.</i></p>	<p><i>проявление в августе месяце</i></p>	<p><i>ипотечного кредитования продолжает действовать</i></p>	
<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</p>	<p>ДАЙДЖЕСТ РГР по изменениям в сфере недвижимости в 3-м кв. 2023 г., изменения в законодательной базе РФ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24.07.2023 №368-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 02.08.2023) Упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, включенные в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства – оформление осуществляется на основании декларации без подготовки технического плана. 2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24.07.2023 №338-ФЗ «О ГАРАЖНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 02.08.2023) Урегулирован порядок управления и распоряжения общим имуществом собственников гаражей и машиномест. Введено понятие «гаражный комплекс» - здание или сооружение, в котором размещаются машиноместа. Предусмотрена возможность создания юридических лиц для управления общим имуществом, их полномочия, 	<p>Совершенствование законодательства направлено на поддержку строительного комплекса</p>	<p><i>Положительное</i></p>	<p>3</p>

	<p>порядок преобразования Возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в отношении которого утвержден проект межевания территории. Возможность образования земельного участка, предоставленного гражданам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора без согласия таких граждан в рамках «гаражной амнистии». Исключена необходимость подготовки технического плана гаража, если он поставлен на государственный кадастровый учет. Уточнен порядок оформления прав на земельные участки и гаражи, расположенные в границах полосы отвода железных дорог.</p> <p>3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.07.2023 №397-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 31.07.2023) Расширен круг лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Действие закона теперь распространяется: - на наследников недвижимого имущества, права на которое возникли и не были зарегистрированы до 1 февраля 2019 года; - на правообладателей, являющихся членами кооперативов, права собственности которых возникли в связи с полной выплатой паевого взноса; - на правообладателей, чье право на недвижимость было зарегистрировано после 31 января 1998 г., но до создания на соответствующей территории учреждения юстиции по государственной регистрации прав. Предусмотрена возможность снятия с кадастрового учета и прекращения прав на основании акта осмотра объекта недвижимости, разрушенного вследствие боевых действий или чрезвычайной ситуации. Акт осмотра готовится уполномоченными органами власти без взимания платы с правообладателей. Проведение кадастровых работ не требуется. Если по результатам проведения мероприятий правообладатель не выявлен, уполномоченный орган обращается с заявлением о постановке на учет такого объекта в качестве бесхозяйного Государственный кадастровый учет объекта недвижимости в целях постановки его на учет в качестве бесхозяйного может быть осуществлен без подготовки технического плана – на основании декларации.</p> <p>4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.07.2023 №397-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 31.07.2023) Нотариусы в связи с открытием наследства смогут получать обобщенные сведения об установленных в пользу наследодателя ограничениях прав и (или) обременениях объектов недвижимости (например, об аренде, где арендатором являлся наследодатель) в виде специальной выписки из ЕГРН по установленной форме. Перечень лиц, имеющих право на получение персональных данных правообладателя объекта недвижимости независимо от наличия согласия такого правообладателя, дополнен: - собственниками комнат в коммунальной квартире, которые могут получать персональные данные своих соседей по квартире – собственников других комнат; - лицами, являющимися правообладателями земельного участка (собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы), в отношении правообладателя расположенного на таком земельном участке здания, сооружения или помещений, машиномест, расположенных в этом здании или сооружении; - застройщиком в отношении гражданина - участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (или договору об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве); - участником долевого строительства в отношении гражданина, являющегося также участником (стороной сделки) по этому договору.</p> <p>5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №430-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 15.08.2023) Расширен перечень случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов - арендаторам находящихся на данном земельном участке зданий, сооружений. Права аренды не могут передаваться в залог и вноситься как вклад в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества).</p> <p>Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, также могут быть предоставлены в безвозмездное пользование: - религиозным организациям под находящимися в их собственности зданиями, сооружениями, если земельный участок ограничен в обороте; - некоммерческим организациям под находящимися у них на праве безвозмездного пользования зданиями, сооружениями.</p>			
--	---	--	--	--

<p>Предусмотрена возможность предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов Единой системы газоснабжения, собственникам такой системы, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для осуществления пользования недрами.</p> <p>Предусмотрено размещение на условиях публичного сервитута линий и сооружений связи, предназначенных для оказания населению услуг связи.</p> <p>6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №469-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ПРИРОДНЫХ ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСАХ, ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ МЕСТНОСТЯХ И КУОРТАХ», ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТОВ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.09.2023) Конкретизируется предмет правовой охраны - природные лечебные ресурсы, а также раскрывается их понятие. Однозначно решен вопрос об отнесении лечебно-оздоровительных местностей, курортов к особо охраняемым природным территориям. Пересмотрены ограничения для землепользователей на территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов.</p> <p>7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №491-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.04.2024) Определены понятия «фотокарта», «фотоплан», «ортофотокарта», «ортофотоплан». Расширен перечень материалов, полученных в результате выполнения картографических работ (карты, фотокарты, ортофотокарты, планы, фотопланы, ортофотопланы и иные картографические материалы). Предусмотрена возможность утверждения иных видов картографических материалов. Правительство РФ определяет уполномоченный орган, который будет осуществлять регулирование в области геоинформационных технологий; Предусмотрена разработка единых требований к российским геоинформационным технологиям, геоинформационным системам и геоинформационным средствам, и их разработчикам.</p> <p>Правительство РФ наделено полномочием по установлению порядка использования на территории РФ геоинформационных технологий, геоинформационных систем и геоинформационных средств для иностранных организаций. Предусмотрена обязанность уведомлять ППК «Роскадастр» о случаях повреждения или уничтожения пунктов ГГС, ГНС и ГГРС, а также ГССН.</p> <p>8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.07.2023 №351-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЧАСТЬ ПЕРВУЮ ГК РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.10.2023) Собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории и связанных физически или технологически, либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, и имущество, созданное, приобретенное или образованное в дальнейшем для этой же цели. Доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащее собственнику одной недвижимой вещи, пропорциональна площади принадлежащей ему соответствующей недвижимой вещи. Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате связанных с общим имуществом платежей</p> <p>9. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 22.07.2023 №1190 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 09.04.2022 №629» (ВСТУПИЛО В СИЛУ 28.07.2023) ИП и юридические лица могут получить в аренду на 10 лет без проведения торгов земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в случае, если используемый ими для предпринимательской деятельности земельный участок пострадал в результате обстрелов и (или) террористических актов.</p>			
--	--	--	--

	<p>10. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 04.05.2023 №703 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КРИТЕРИЕВ ОТНЕСЕНИЯ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ К СТРОЕНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ» (ВСТУПИЛО В СИЛУ 01.09.2023) Строение и сооружение вспомогательного использования, в том числе: - строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением; - их строительство предусмотрено проектной документацией основного объекта и предназначено для обслуживания основного объекта; - строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь не более 1500 кв. метров; - располагается на земельном участке, предоставленном для ИЖС, для ведения ЛПХ, для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей, его высота не превышает 20 метров.</p> <p>11. ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 15.03.2023 №П/0086 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПОРЯДКА ПРИНЯТИЯ НА УЧЕТ БЕЗХОЗЯЙНЫХ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ СО ДНЯ ПРИЗНАНИЯ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПРИКАЗА МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 10.12.2015 №931, ЗА ИСКЛ. ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ) Предусмотрена возможность подачи заявления о принятии на учет бесхозяйных линейных объектов также лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, в том числе посредством ЕПГУ. В качестве бесхозяйного на учет может быть также поставлен объект незавершенного строительства.</p>			
<p>Альтернативы для инвестиций</p>	<p>1. Золото: www.calc.ru Цены на золото в 3-м квартале имели колебательный характер, в июле росли, в августе и сентябре снижались. В итоге, уровень цен в 3-м квартале по сравнению со 2-м кварталом 2023 года снизился на 2,2% до отметки в \$1870,5 за унцию, однако в рублях цена золота увеличилась на 7,3%. Ключевыми факторами, негативно влияющими на золото, остаются растущие реальные процентные ставки в США и индекс доллара на фоне опасений замедления развитых экономик</p> <p>2. Финансовый рынок: Источник: journal.tkbip.ru <i>Российский рынок акций</i> в конце квартала оказался под давлением и показал смешанные результаты, упав на 2,9%, что стало первым месяцем снижения после восьмимесячного периода роста, начавшегося с января этого года. Однако в целом квартал прошел в позитивном ключе. Индекс акций МосБиржи за 3 месяца вырос на 12,0%. Лучший результат показали расписки X5 Retail Group (+47,26%) на фоне роста квартальной выручки на 19,1% г/г, а также публикации в целом сильных результатов за второй квартал и первое полугодие 2023 года. Также лучше рынка были компании нефтегазовой отрасли (Сургутнефтегаз (SNGSP) +34,9%, Лукойл (ЛКОН) +30,8%) благодаря высоким ожидаемым дивидендам на фоне растущих цен на нефть и девальвации рубля. Хуже рынка оказались акции деревообрабатывающей компании Сегежа (-13,1%). Внесение в санкционные списки заставило компанию переориентироваться преимущественно на внутренний рынок и Китай, что вызвало проблемы в логистике и снижение выручки из-за сокращения объемов производств.</p> <p><i>Российский долговой рынок</i> оказался под давлением на фоне роста рыночных ставок вследствие ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ РФ. Государственный сегмент в среднем упал на 6,9% в чистых ценах и на 5,0% в общей доходности. Корпоративный сегмент долгового рынка также показал отрицательный результат, снизившись на 3,6% в чистых ценах и на 1,5% в общей доходности. Однако давление в облигациях корпоративных эмитентов еще какое-то время будет продолжаться ввиду того, что в периоды стресса ликвидность данных облигаций существенно снижается и динамика цен отстает от динамики государственных облигаций.</p>	<p><i>По итогам 3-го квартала нисходящий, хотя в июле бы взлет цен</i></p> <p><i>Колебательный характер, часть акций растет, часть падает, по облигациям нисходящий, по ставкам на вклады восходящий</i></p>	<p>Положительное, такой актив как золото рассматривается инвесторами в качестве альтернативы вложения денежных средств по отношению к рынку недвижимости</p> <p>Неопределенное по отношению к рынку акций, так как этот сегмент финансового рынка неустойчив. Положительное по отношению к к долговому рынку. Отрицательное к накопительным счетам (вклады)</p>	<p>3</p> <p>3</p>

Инструмент	Сопоставимый индекс	30.09.2023		Вес в модельном портфеле на 30.06.2023, %	Прирост индекса, %руб. за квартал
		29.09.2023	30.06.2023		
Активы в рублях					
Акции	Индекс МосБиржи, IMOEX	3133,26	2797,37	12%	12,0%
Корпоративные облигации	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года), Cboonds-CBI RU 1-3Y	303,4136	309,4126	30%	-1,9%
ОФЗ-ПД	Индекс государственных облигаций (1-3 года), RUCBTR3Y	576,07	597,37	5%	-5,6%
ОФЗ-ИН и ОФЗ-ПК	Индекс государственных облигаций (ОФЗ-ИН), RUCBINFTR	128,61	129,78	25%	-0,9%
Валютные и квазивалютные активы					
Облигации в юанях	Индекс российских облигаций в CNY, RUCNYTR	1 321,69	1 192,47	7%	10,8%
Замещающие облигации	Индекс замещающих облигаций, Cboonds 98888	10 196,94	8 704,23	7%	17,1%
Золото	Цена золота, руб./гр.унц.	179 289,72	167 067,65	14%	7,3%
Итого				100%	3,4%

В конце 3-го квартала диапазон ставок по топ -10 банкам РФ составлял от 9,6 до 14%

Политический фактор	<p>Внешняя политика: Напряженная геополитическая ситуация, образование новых очагов военных конфликтов, введение нового пакета экономических санкций на ЮЛ и ФЛ РФ со стороны недружественных стран.</p> <p>Внутренняя политика: Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.</p>	<p>Тренд не определяется</p> <p>Тренд не определяется</p>	<p>Влияние имеет только в долгосрочной перспективе, либо при чрезвычайных обстоятельствах</p> <p><i>Поддержка государства м всех сфер жизни населения, в особенности по обеспечению жильем, всегда имеет положительный эффект</i></p>	<p>3</p>
----------------------------	---	---	---	----------

► **Выводы по макроэкономическому блоку факторов**

Источник: finuslugi.ru

Третий квартал 2023 года оказался турбулентным для экономики РФ. Ключевая ставка выросла с 7,5 до 13%. Рынок привлеченных банками средств физлиц в августе, согласно данным Банка России, достиг исторической отметки в 40 трлн рублей. Вклады сейчас являются практически безальтернативным вариантом вложения средств для большинства россиян. Высокая вероятность сохранения повышенной ставки, что приведет к дальнейшему росту доходности вкладов и станет главным драйвером рекордного притока средств до конца года.

СОЧИ, 5 октября 2023 - РИА Новости.

Профицит бюджета в России за третий квартал 2023 года был свыше 660 миллиардов рублей, сказал глава государства В.В. Путин в ходе заседания Международного дискуссионного клуба "Валдай".

Помощник президента РФ Максим Орешкин подчеркнул, что после высокого дефицита I квартала, вызванного авансированием расходов и введением единого налогового счета, правительству удалось стабилизировать бюджетную ситуацию. Он подчеркнул, что бюджетная ситуация в настоящее время не несет рисков для макроэкономической стабильности. По итогам следующего года дефицит федерального бюджета сохранится примерно на уровне текущего года, то есть около 2,0% ВВП.

IBC Real Estate подвела итоги рынка инвестиций в коммерческую недвижимость РФ.

По итогам 9 месяцев 2023 года совокупный объем вложений в недвижимые активы в России достиг уже 610 млрд руб., что более чем в 2 раза превышает аналогичный показатель 2022 года и на 23% превосходит рекордное годовое значение прошлого года. Треть от общего объема вложений в текущем году сформирована тремя крупнейшими транзакциями. Были завершены крупнейшие сделки: продажа 14 ТРЦ «МЕГА», ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. Динамика сделок в июле – сентябре 2023 года была сопоставима с аналогичными периодами прошлого и 2021 года, однако закрытие в конце сентября уникальной сделки по продаже портфеля шведской компании Ingka Centres, владеющей 14 торгово-развлекательными центрами «Мега», изменила тренд. Как следствие, объем инвестиций по итогам 3 квартала 2023 года практически в 2,5 раза превысил аналогичное значение предыдущего года и составил 239 млрд руб. Текущий совокупный показатель инвестиций соответствует ранее заявленному оптимистичному прогнозу, в котором было заложено закрытие уникальных сделок по продаже иностранными собственниками своих активов в РФ.

Прогноз: к концу года динамика объема вложений в недвижимость России замедлится как ввиду повышения ключевой ставки, так и ограниченного предложения крупных продаваемых активов. По итогам года объем инвестиций может превысить 700 млрд руб.

Первое место по инвестициям заняла торговая недвижимость (46%), второе – инвестиции в девелопмент жилья (25%), офисы заняли третье место с долей 16%. Гостиничный сегмент и логистическая недвижимость имели доли 7 и 6% соответственно. Традиционно, инвестиции в региональную коммерческую недвижимость существенно меньше, чем в столичную.

Таблица 3.2

УРОВЕНЬ 2 (Региональный)

Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке торгово-офисной недвижимости и их влияние на цены в настоящее время (3-й квартал 2023 г.)

Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
Количество покупателей (обращений, сделок)	<p>Согласно данным Федеральной налоговой службы на 1 октября 2023 года количество юридических лиц в Пермском крае составляет 50 258 ед., что больше аналогичного значения по состоянию на 01.07.2023 года на 0,6%.</p> <p>В Пермском крае на 10 июля 2023 года количество лиц, зарегистрированных в качестве ИП и КФХ, составило 67174 ед. По сравнению с 1 июлем 2023 года число индивидуальных предпринимателей увеличилось на 1,7%.</p> <p>Согласно статистике по самозанятым в Пермском крае на 01.10.2023 года зарегистрировано 135 182 самозанятых граждан (физических лиц), зафиксировавших свой статус и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход». За 3-й квартал 2023 количество самозанятых увеличилось на 14,5%</p>	Восходящий с учетом всех субъектов бизнеса	Положительное	3

Финансовые результаты деятельности организаций	<p><i>Источник: Пермьстат</i></p> <p>В январе-июле 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) хозяйствующих субъектов в действующих ценах составил 166902,9 млн рублей прибыли (644 организации получили прибыль, 232 – завершили отчётный период с убытками).</p> <p>За январь-июнь 2023 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в целом по Пермскому краю сумма убытка уменьшилась на 23,3%. Доля убыточных организаций за этот же период увеличилась на 0,8 процентного пункта. Наибольшее увеличение данного показателя наблюдалось по видам деятельности: «Деятельность финансовая и страховая», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» и «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» – на 33,4, 14,3 и 13,3 процентных пунктов соответственно.</p>	Финансовые результаты бизнеса в большей степени положительные	Положительное	3
Оборот розничной торговли, общественного питания и реализация платных услуг населения	<p><i>Источник: Пермьстат</i></p> <p>Оборот розничной торговли в январе-августе 2023 года сложился в сумме 462886,4 млн рублей, что составляет 103,8% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).</p> <p>Оборот общественного питания в январе-августе 2023 года сложился в сумме 23969,0 млн рублей, что составляет 112,3% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).</p> <p>В январе-августе 2023 года субъекты малого предпринимательства сформировали 43,3% совокупного оборота оптовой торговли региона (в январе-августе 2022 года – 47,3%).</p> <p>Объём реализации платных услуг населению в январе-августе 2023 года по оперативным данным составил 158115,2 млн рублей, что составляет 104,5% (в сопоставимых ценах) к аналогичному периоду прошлого года.</p> <p>В 2021 году показатели приросли впервые за три года, что безусловно является положительным моментом. В 2022 году рост общепита и платных услуг населения продолжился, но обороты розничной торговли уменьшились. 2023 год в целом имеет положительную динамику рассматриваемых показателей.</p>	Восходящий	Положительное	3
Инвестиции в основной капитал	<p><i>Официальные данные по инвестициям в основной капитал Пермьстат публикует с опозданием после окончания отчетного квартала.</i></p> <p><i>Источник: permkrai.ru</i></p> <p>В январе-июне 2023 года на развитие экономики и социальной сферы Пермского края было направлено 167,9 млрд руб. инвестиций в основной капитал. По данным Пермьстата, по итогам первого полугодия прирост составил 16,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Крупные и средние предприятия региона освоили за 6 месяцев 132,2 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что на 12,1 % больше показателей 2022 года. К сферам, в которых виден рост объема инвестиции, можно отнести государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, а также водоснабжение, водоотведение и строительство.</p> <p>Стоит отметить, что в связи со стратегией социально-экономического развития региона, а также с поставленными губернатором целями по диверсификации экономики – в настоящее время основной приоритет отдается проектам в сфере логистики, объектов придорожного сервиса и туризма</p>	Восходящий в годовом исчислении	Положительное, влияние этого показателя на рынок недвижимости возрастает	2
Инфляционные ожидания и психология покупателей	<p><i>Источник: Пермьстат</i></p>	Боковой тренд, замедление темпов инфляции	Положительное для спроса в годовом исчислении, т.к. расходы домохозяйств растут не столь быстро	3

	<p align="center">Об индексах потребительских цен в Пермском крае в сентябре 2023 года</p> <p>В сентябре 2023 года в Пермском крае индекс потребительских цен на товары и услуги сложился 101,0%.</p> <p align="center">Индексы потребительских цен по укрупненным группам</p> <p align="right">процентов</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Сентябрь 2023 к</th> <th rowspan="2">Справочно: сентябрь 2022 к декабрю 2021</th> </tr> <tr> <th>августу 2023</th> <th>декабрю 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все товары и услуги</td> <td>100,95</td> <td>104,33</td> <td>110,62</td> </tr> <tr> <td>Все товары</td> <td>101,09</td> <td>103,48</td> <td>110,78</td> </tr> <tr> <td> продовольственные</td> <td>101,08</td> <td>102,33</td> <td>108,70</td> </tr> <tr> <td> непродовольственные</td> <td>101,10</td> <td>104,67</td> <td>112,71</td> </tr> <tr> <td>Услуги</td> <td>100,56</td> <td>106,66</td> <td>110,26</td> </tr> </tbody> </table> <p>Увеличение стоимости в продовольственном секторе потребительского рынка составило 1,1%, но динамика цен по отдельным товарам и товарным группам была различной.</p>		Сентябрь 2023 к		Справочно: сентябрь 2022 к декабрю 2021	августу 2023	декабрю 2022	Все товары и услуги	100,95	104,33	110,62	Все товары	101,09	103,48	110,78	продовольственные	101,08	102,33	108,70	непродовольственные	101,10	104,67	112,71	Услуги	100,56	106,66	110,26		<p>темпами, как в 2022 году, соответственно, больше можно оставить средств на приобретение недвижимости</p>	
	Сентябрь 2023 к		Справочно: сентябрь 2022 к декабрю 2021																											
	августу 2023	декабрю 2022																												
Все товары и услуги	100,95	104,33	110,62																											
Все товары	101,09	103,48	110,78																											
продовольственные	101,08	102,33	108,70																											
непродовольственные	101,10	104,67	112,71																											
Услуги	100,56	106,66	110,26																											
<p>Развитость банковской системы</p>	<p><i>Источник: cbr.ru (раздел финансирование долевого строительства)</i></p> <p>На 01.09.2023 всего кредитных Договоров проектного финансирования с Застройщиками Пермского края заключено 161 ед. на сумму 116 030,3 млн. руб., что на 26 Договоров больше и на 16 929,7 млн. руб. больше, чем было зафиксировано на 01.06.2023 г. Средняя ставка по кредитным Договорам по Приволжскому ФО составляет 4,42%, что на 0,46% выше аналогичного июньского показателя.</p>	<p>Восходящий по объемам проектного финансирования и ставке</p>	<p>Отрицательное, как для Застройщика, так и для Покупателя новостройки, рост ставки «толкает» стоимость кредита и цены на недвижимость вверх, что в текущий период времени может вызвать уменьшение спроса</p>	<p align="center">3</p>																										
<p>Уровень доходов населения</p>	<p><i>Примечание: официальные данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал источник: 59.rosstat.gov.ru</i></p> <p>За январь-июнь 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 56946,4 рубля, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 14,1%, реальная заработная плата увеличилась на 8,4%.</p> <p>Сохраняется значительная дифференциация заработной платы по видам экономической деятельности.</p> <p><i>источник: bdex.ru</i></p> <p>На 1 октября 2023 года зарплата в Пермском крае составляет 53 230 Р. В микропредприятиях, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 31 940 Р, в малых предприятиях с</p>	<p>Восходящий</p>	<p>Положительное</p>	<p align="center">3</p>																										

	численностью сотрудников до 100 человек - 47 910 Р, а в средних компаниях с численность от 100 человек 58 560 Р. В крупных предприятиях в Пермском крае, численностью от 250 человек, зарплата составляет 74 530 Р. В бюджетной сфере в Пермском крае средняя зарплата составляет 42 590 Р.			
--	---	--	--	--

Факторы предложения	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
Количество продавцов и объем предложения	<p>Объем ввода коммерческих объектов непромышленного назначения за девять месяцев 2023 г. равен около 32,5 тыс кв. м, что составляет всего 19% от ввода 2022 года.</p> <p>Общее количество предложений в 3-м квартале 2023 г. на рынке купли-продажи торгово-офисной недвижимости составило 639 ед., на рынке аренды – 1364 ед. По сравнению со 2-м кварталом 2023 г. объем предложения на рынке уменьшился на рынке купли-продажи на 2,7%, а на рынке аренды, наоборот, увеличился на 1,5%.</p>	Нисходящий	Положительное	3
Развитость банковской системы и других инструментов финансирования	<p>Ключевая ставка ЦБ была увеличена до 13%. Банковские ставки по кредитам, соответственно, находятся на более высоком уровне, чем ключевая ставка. Не каждый бизнес готов финансироваться на рыночных условиях.</p> <p>В Пермском крае разработаны региональные меры поддержки. Например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • микрозайм «Антикризисный» предполагает вложения во внеоборотные активы или пополнение оборотных средств, размер займа до 3,0 млн.руб., под 4% годовых до 12 месяцев. • субсидирование процентной ставки для субъектов малого и среднего бизнеса по ранее заключенным кредитам. • налоговый инвестиционный вычет. 	Боковой, так как меры направлены на поддержание стабильной ситуации	Положительное	2
Уровень издержек и инфляция цен в стройкомплексе	<p>По данным ЕИСЖС (Дом.РФ) средняя стоимость 1 кв.м при реализации квартир в новостройках Пермского края в сентябре 2023 года составляет 104 668 руб. Объем привлеченных средств – 52 789 млн. руб.</p> <p>Себестоимость строительства 1 кв. метра общей площади в Пермском крае по данным ЕИСЖС на 15.09.2023 составляет:</p> <p>55,3 тыс. руб./кв. м – медианное значение, что выше июньского значения на 3,6% (во 2-м кв. рост был на 4%);</p> <p>60,3 тыс. руб./кв. м – среднее значение, что выше предыдущего квартала на 6,3% (во 2-м кв. рост 3%)</p>	Восходящий в целом, цены реализации прирастают выше инфляции, себестоимость строительства в пределах общей инфляции	Положительное для продавцов, отрицательное для покупателей	3
Законодательная и нормативная база	<p>В регионе утверждена стратегия развития малого и среднего бизнеса на 10 лет. К мерам поддержки относятся субсидии на открытие предприятия, покупку оборудования и поддержания непрерывной работы предприятия, микрозаймы под сниженные проценты, обучение и консультации по ведению бизнеса, бесплатная юридическая помощь.</p>	Тренд не определяется, ситуация прояснится после того, как меры	Положительное	2

Факторы предложения	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
	<p>В октябре 2021 года с инициативой введения в Пермском крае максимально пониженных налоговых ставок в первые три года деятельности индивидуального предпринимателя или организации выступил губернатор края Дмитрий Махонин.</p> <p>С 2022 года в Прикамье введены пониженные ставки по УСН для впервые зарегистрированных налогоплательщиков, ставки будут действовать в течение трех лет с момента регистрации.</p> <p>В условиях геополитических изменений Депутаты парламента Пермского края приняли в двух чтениях второй региональный пакет мер поддержки предпринимателей. Расширен перечень пострадавших отраслей, на которые распространяются пониженные налоговые ставки по упрощенной системе налогообложения (УСН) и принята налоговая льгота для поддержки микропредприятий.</p> <p>Для снижения налоговой нагрузки в отношении коммерческой недвижимости в Пермском крае действует льгота по налогу на имущество организаций – вычет из облагаемой площади 100 кв. м в отношении одного объекта. Чтобы его получить, предприниматель должен одновременно соблюсти условия: осуществлять деятельности не менее трех лет до применения вычета, средняя численность работников за прошедший год должна составлять не менее пяти человек, а объем выручки за предыдущий налоговый период – не менее 3 млн рублей.</p>	поддержки заработают		
Ожидания продавцов	<p>Ожидания застройщиков негативные, так как из-за высокой неопределенности будущего развития событий увеличиваются риски ведения строительного бизнеса. Также вызывает опасения спрос на первичном рынке. Все риски строительного бизнеса закладываются в цену проекта.</p> <p>Продавцы недвижимости, которые приобретали их для инвестиций, готовы извлекать доход от аренды, если отсутствует чрезмерная финансовая нагрузка.</p>	Боковой	Отрицательное	3

► **Выводы:**

Средние цены предложения и арендные ставки на рынке торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 года показали прирост и задали тренд на повышение. При этом все заметнее становится расслоение цен и арендных ставок в зависимости от качественных характеристик объектов капитального строительства: чем современнее и качественнее здание, тем дороже оно предлагается на рынке.

Первичный рынок торгово-офисной недвижимости — это, в основном, встроенно-пристроенная недвижимость на первых этажах жилых домов. Спрос на торгово-офисные помещения первичного рынка увеличивается по мере стадии готовности дома, однако цены на них застройщики устанавливают изначально на уровне выше среднего. За последний год застройщики значительно увеличили цены предложений на торгово-офисную недвижимость.

Рынок торгово-офисной недвижимости Перми маломобилен, инертен, ориентирован на местный бизнес, на нем отсутствует высокая зависимость от федеральных и международных компаний. Инвесторы проявляют интерес к рынку коммерческой недвижимости, но готовы ждать, чтобы приобрести объект с лучшими инвестиционными свойствами. Частично возврат инвесторов связан с невозможностью инвестировать за пределами РФ, частично с изменением курсов валют. «Высокие» ставки по депозитам, объявленные банками в 3-м квартале 2023 года, вероятно, охладят спрос на торгово-офисную недвижимость.

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.*

Разработчик: ООО «АЦ «КД-Консалтинг», 614087, Пермь, ул. Рабочая, д. 7, офис 17, тел. +7 (342) 201-79-89

9.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки являются нежилое помещение офисного назначения (также, в составе помещения имеются помещения вспомогательного назначения). В соответствии с этим, далее будет представлен анализ рынка купли-продажи и аренды помещений офисного назначения.

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 4.1.1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 4.1.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.



График 4.1.1

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Район	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	- 1 п.п.	↓
Индустриальный	+ 1 п.п.	↑
Кировский	Нет изменений	-
Ленинский	- 4 п.п.	↓
Мотовилихинский	+ 3 п.п.	↑
Орджоникидзевский	- 1 п.п.	↓
Свердловский	+ 2 п.п.	↑

В 3-м квартале 2023 г. увеличились доли числа предложений офисных объектов, предлагаемых на рынке купли-продажи на территории Индустриального, Мотовилихинского и Свердловского районов. В Дзержинском, Ленинском, Орджоникидзевском – доли уменьшились, а в Кировском - не изменилась.

На рынке купли-продажи 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.



График 4.1.2

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

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

Более половины всех предложений офисных объектов (55%) приходится на центральные микрорайоны города. В 3-м квартале 2023 г. доли в центре и в прилегающих к центру районах не изменились, немного увеличилась доля офисов, расположенных в 3-й зоне престижности, а в 4-й, наоборот, уменьшилась.

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 (одна из наиболее распространенных в РФ – классификация офисных объектов Российской гильдии управляющих и девелоперов). В связи с этим, для удобства анализа специалисты ООО «АЦ «КД-консалтинг» объединили схожие по своим характеристикам офисные объекты в укрупненные группы, см. табл. 4.1.1.

Классификация офисной недвижимости г. Перми

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

В октябре 2021 года Комитет по офисной недвижимости РГУД опубликовал новую систему классификации офисных помещений⁶. С 2022 года оценка объектов и присвоение класса будет производиться по стандартам, актуализированным в соответствии с современными технологиями и рынком. Требования к техническим и инженерным характеристикам зданий повысились, а класс «С» упразднен.

Пять главных отличий Классификации-2021:

- ✓ исключение из списка класса «С» и прекращение выдачи сертификатов соответствия объектам этого уровня;
- ✓ обязательное наличие автоматизированной системы управления зданием, обеспечивающей централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем, для объектов класса В+;
- ✓ повышение требований к приточно-вытяжной вентиляции, кондиционированию, дополнение рекомендацией по интеграции интеллектуальных инженерных систем и BMS с 2023 года для объектов класса А;
- ✓ обязательные условия использования энергоэффективных технологий и материалов для помещений класса А: высота потолков должна быть не менее 3,3 метров в чистоте, шаг колонн – минимум 6х6, нагрузка на перекрытия минимум 400 кг, наличие фальшпола;
- ✓ соответствие стандартам “зеленой” сертификации с 2024 года.

Данное событие потребовало внесение изменений в принятую ООО «АЦ «КД-консалтинг» классификацию офисной недвижимости, которые предполагают исключение класса «D» - офисы низкого класса качества (офисы класса «D» объединяются с классом «С») и замену IV группы на встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы). Начиная с 1-го квартала 2022 года аналитические данные по офисному сегменту приведены в соответствии с обновленной методикой (таблица 4.1.1. и Приложение 3).

Анализируя структуру предложения на рынке купли-продажи офисной недвижимости исходя из качественных характеристик, можно констатировать, что большая доля приходится на офисные помещения класса «С» (51%), далее следуют автономные офисы (40%), см. график 4.1.3. Предложений офисов высокого класса качества на рынке купли-продажи намного меньше, офисы класса А, В+ и В (I-я и II-я группы вместе) составляют не более 9%.



Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Прирост/снижение доли	
I группа: офисы класса «А» и «В+»	+ 3 п.п.	↑
II группа: офисы класса «В»	- 2 п.п.	↓
III группа: офисы класса «С»	+ 4 п.п.	↑
Автономные офисы	- 5 п.п.	↓

График 4.1.3

⁶ <https://rgud.ru/novosti/ofisnaya-nedvizhimost-budet-otsenivatsya-po-novym-pravilam/>

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

Средняя цена предложения на вторичном рынке офисной недвижимости в конце 3-го квартала 2023 г. составила 64 100 руб./кв.м, по сравнению с аналогичным показателем конца прошлого квартала средняя цена предложения увеличилась на 3,75%.

Рассматривая распределение числа предложений объектов офисной недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 4.1.4), можно отметить, что наибольшее количество предложений в течение пяти – шести лет находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 60 000 руб./кв.м (32% 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 (61% на конец 3-го квартала 2023 г.).

Распределение числа предложений офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м) за 3-й квартал 2023 г.

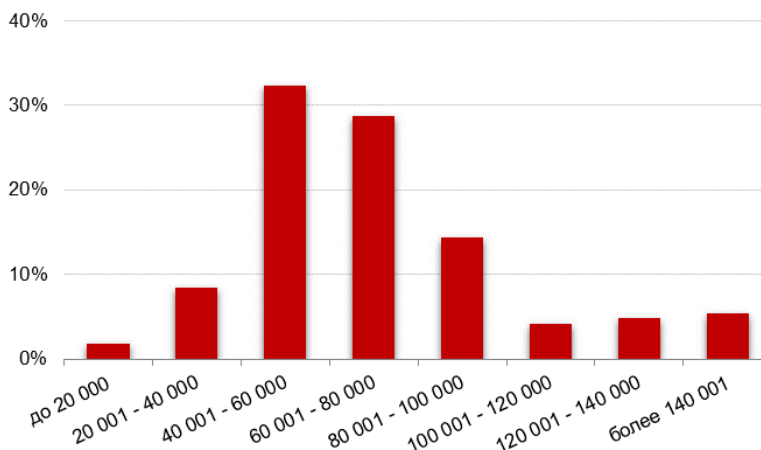


График 4.1.4

Офисные объекты с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв.м представлены единичными предложениями (14% от общего количества предложений в выборке).

Изменение среднеценовых показателей на рынке вторичной офисной недвижимости с разбивкой по районам за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023г. представлено на графике 4.1.5.

Динамика средних цен на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости в зависимости от района г.Перми за период с 3-го кв. 2022 г. по 3-й кв. 2023 г.

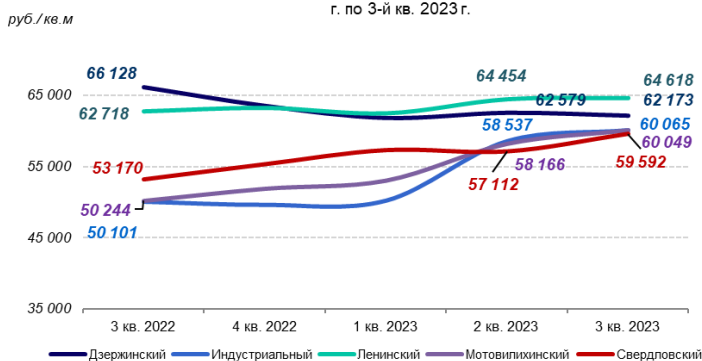


График 4.1.5

Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2023 г.

Район	Рост/снижение	Статус
Дзержинский	- 0,6%	↓
Индустриальный	+ 2,6%	↑
Кировский*	-	-
Ленинский	+ 0,3%	↑
Мотовилихинский	+ 3,2%	↑
Орджоникидзевский*	-	-
Свердловский	+ 4,3%	↑

*В Кировском и Орджоникидзевском районах ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи офисной недвижимости, средний показатель цены предложения не рассчитан.

**Со 2-го квартала 2023 года в Индустриальном районе средняя цена предложения заметно увеличилась за счет появления на рынке предложений офисов в объекте по адресу: ул. Стахановская, 10а. Ранее данные помещения занимала гостиница «Микос». Предложения по продаже гостиницы как бизнеса встречались на порталах г. Перми, однако в таком формате гостиница не нашла своего покупателя. Цены предложения на офисы по данному адресу установлены выше, чем остальные офисные помещения.

Аналогичная ситуация в Мотовилихинском районе, только предложения в данном районе пополнились офисными помещениями в домах, недавно сданных в эксплуатацию, то есть которые ранее являлись объектами первичного рынка. Данное обстоятельство также заметно повлияло на значение средней цены предложения. Таким образом увеличения средних цен в Индустриальном и Мотовилихинском районах связано не с тенденциями, а с появлением более «дорогих» объектов в базе.

Средний ценовой показатель на вторичном рынке офисной недвижимости в 3-м квартале 2023 г. увеличился в четырех районах города, по которым имелась возможность его рассчитать.

Максимальный уровень средней цены предложения вторичной офисной недвижимости в размере 64 618 руб./кв.м зафиксирован в Ленинском районе, большая часть которого относится к центральной части города.

На графике 4.1.6 представлена динамика средних цен предложения на рынке офисной недвижимости в зависимости от зоны престижности местоположения за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г.

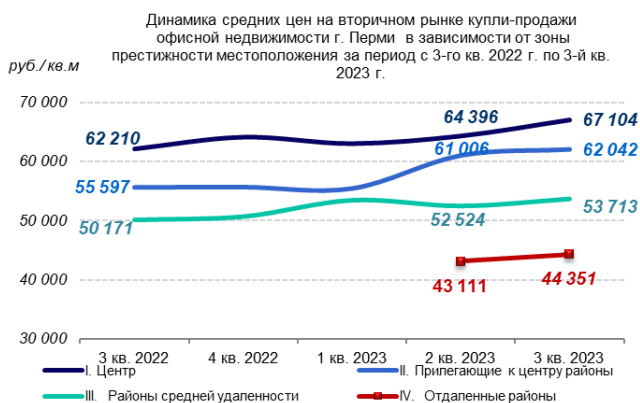


График 4.1.6

*Средний показатель в отдаленных районах указан не во все периоды ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи офисной недвижимости, по которым среднее значение цены рассчитывать нецелесообразно.

В 3-м квартале 2023 г. зафиксировано увеличение средней цены предложения на офисные помещения, расположенные во всех категориях престижности местоположения без исключения в диапазоне от 1,7 до 4,2%.

На графике 4.1.7 отражена динамика средних цен предложения на офисные объекты в зависимости от качественных характеристик за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. Из общего объема выборки были выделены отдельно стоящие административно-офисные здания различного класса качества и автономные офисы (встроенно-пристроенные офисные помещения).



Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Рост/снижение	Статус
Отдельно стоящие административно-офисные здания	+ 3,7%	↑
I группа: офисы класса «А» и «В+»	-	-
II группа: офисы класса «В»	-	-
III группа: офисы класса «С»	+ 3,4%	↑
Автономные офисы	+ 3,7%	↑

График 4.1.7

В 3-м квартале 2023 г. средняя цена предложения увеличилась на офисы в отдельно стоящих зданиях в целом, на офисы в зданиях среднего класса качества и на автономные офисы. В текущем квартале в группе

высококачественных и качественных офисных зданиях небольшое количество предложений не позволило рассчитать среднюю цену и, соответственно, проследить его динамику.

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 4.2.1) и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 4.2.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

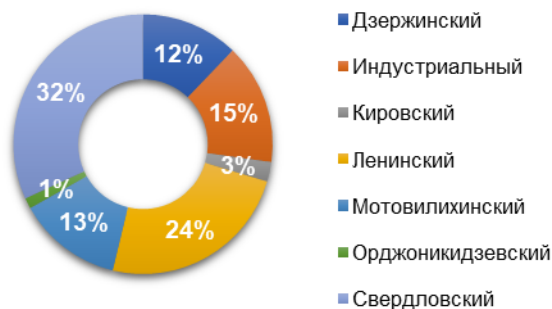


График 4.2.1

Отчетливо прослеживаются явные лидеры по числу предложений (Ленинский и Свердловский районы) и аутсайдеры (Кировский и Орджоникидзевский районы). За 3-й квартал 2023 г. структура предложения по районам изменилась незначительно в пределах от – 3 п.п. до +3 п.п. Побольше, чем в других районах, изменения коснулись Ленинский и Свердловский районы.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 3-й квартал 2023 г.

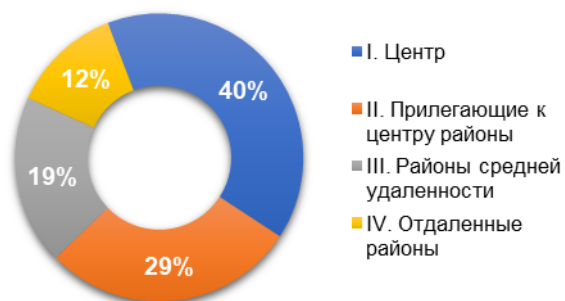


График 4.2.2

Большая часть офисов в аренду предлагается в центральной части города (40%). Далее следует 2-я зона (29%), 3-я (19%) и 4-я (12%).

На графике 4.2.3 отображено распределение числа предложений офисных объектов в разрезе качественных характеристик по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

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

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

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

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Прирост/снижение доли	
	Изменения	Тренд
I группа: офисы класса «А» и «В+»	- 0,3 п.п.	↓
II группа: офисы класса «В»	+ 0,3 п.п.	↑
III группа: офисы класса «С»	- 3,0 п.п.	↓
Автономные офисы	+ 3,0 п.п.	↑

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды г. Перми в разрезе качественных характеристик за 3-й квартал 2023 г.



График 4.2.3

На рынке аренды, также как и на рынке купли-продажи офисной недвижимости, наименьший удельный вес занимают офисы высокого класса качества «А», «В+» (2,2%) и офисы в качественных зданиях «В» (7,5%). Большая часть рынка аренды офисов – это помещения в зданиях среднего класса качества и во встроенно-пристроенных помещениях на первых этажах жилых домов.

Динамика средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости

Средняя арендная ставка предложения на рынке офисной недвижимости на конец 3-го квартала 2023 г. составила 604 руб./кв.м в месяц, что больше аналогичного значения предыдущего квартала всего на 3,42%.

Порядка 74% предложений офисных помещений на рынке аренды за анализируемый период предлагалось в ценовом диапазоне от 301 до 800 руб./кв.м в месяц (см. график 4.2.4).

Распределение числа предложений офисных объектов на рынке аренды г.Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м) за 3-й квартал 2023 г .

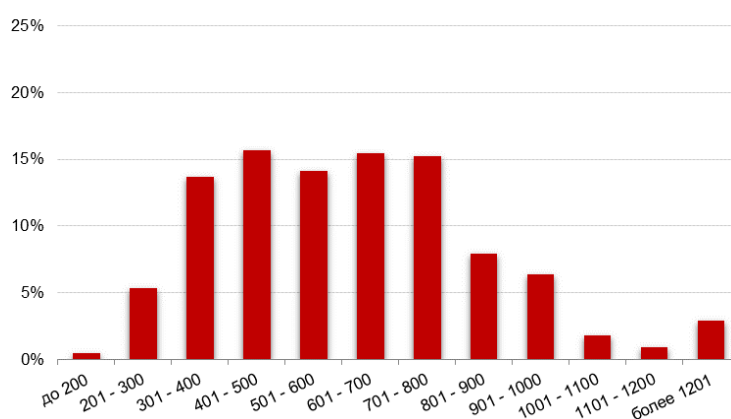


График 4.2.4

Динамика средних арендных ставок на рынке офисной недвижимости в зависимости от района г. Перми за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. представлена на графике 4.2.5.

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

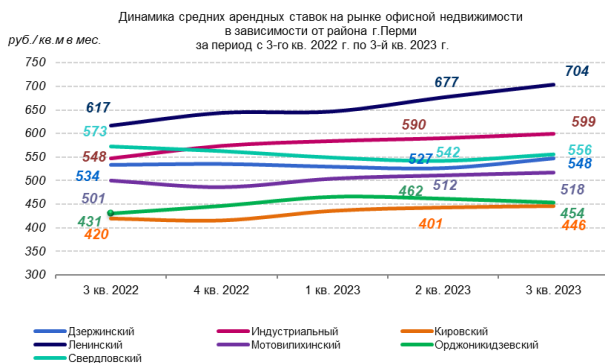


График 4.2.5

За 3-й квартал 2023 г. средние арендные ставки на офисы увеличились на территории шести районов города, а уменьшился показатель только в Орджоникидзевском.

Изменение средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости г. Перми с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. в зависимости от категории престижности местоположения отображено на графике 4.2.6.

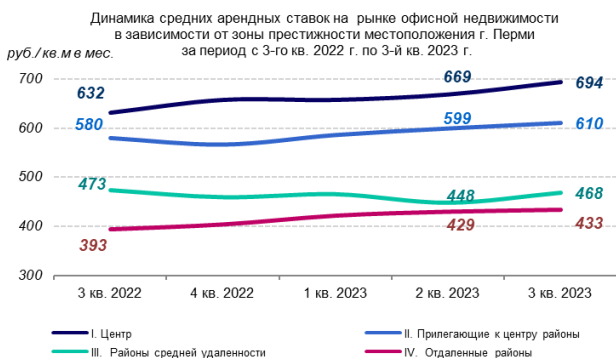


График 4.2.6

В 3-м квартале 2023 г. было зафиксировано увеличение средней арендной ставки предложения на офисы, расположенные во всех зонах престижности местоположения без исключения.

На графике 4.2.7 отражена динамика средних арендных ставок на офисные помещения в зависимости от качественных характеристик объекта за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. Из общего объема выборки были выделены отдельно стоящие административно-офисные здания различного класса качества и автономные офисы (встроено-пристроенные офисные помещения).

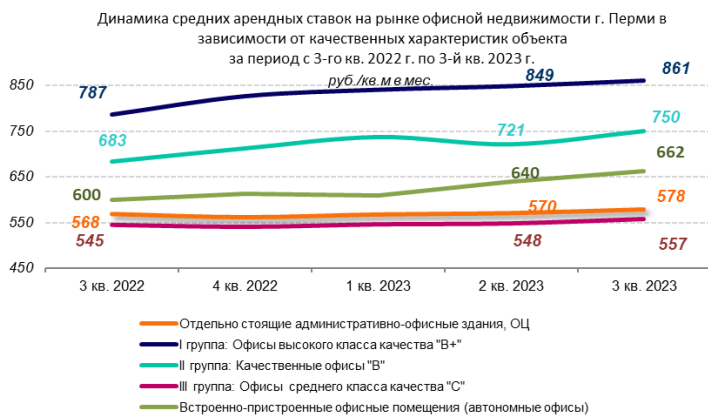


График 4.2.7

Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

Район	Рост/снижение	Статус
Дзержинский	+ 4,0%	↑
Индустриальный	+ 1,5%	↑
Кировский	+ 0,7%	↑
Ленинский	+ 4,0%	↑
Мотовилихинский	+ 1,2%	↑
Орджоникидзевский	- 1,7%	↓
Свердловский	+ 2,6%	↑

Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

Зона	Рост/снижение	Статус
I. Центр	+ 3,7%	↑
II. Прилегающие к центру районы	+ 1,8%	↑
III. Районы средней удаленности	+ 4,5%	↑
IV. Отдаленные районы	+ 0,9%	↑

Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Рост/снижение	Статус
Отдельно стоящие административно-офисные здания	+1,4%	↑
I группа: офисы класса «А» и «В+»	+1,4%	↑
II группа: офисы класса «В»	+4,0%	↑
III группа: офисы класса «С»	+1,6%	↑
Автономные офисы	+3,4%	↑

В разрезе качественных характеристик офисных объектов Перми за 3-й квартал 2023 г. средняя арендная ставка увеличилась на офисы всех классов без исключения.

В ходе анализа на предмет изучения структуры арендной ставки на офисные помещения в административно-офисных зданиях г. Перми специалисты ООО «АЦ «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 (встроенно-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 уборку арендуемых помещений.

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

Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости

Через макроэкономические события 2010–2022 гг. стимулирует инвесторов к вложению средств в реальный актив – недвижимость, однако эффективность инвестиций принципиально зависит от момента «входа» на рынок и ликвидности объекта. Как и раньше, самыми ликвидными на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости г. Перми остаются малоформатные объекты: быстрее всех (в течение двух месяцев) «уходят» встроенно-пристроенные коммерческие помещения площадью от 30 до 100 кв.м по ценам в пределах 15 млн руб. в большей степени с целью сохранения накопленного капитала в рублевом эквиваленте. Спрос на аренду малоформатных офисов уже не первый год максимальный среди всего объема предложений. При этом бизнес продолжает экономить, уменьшая затраты на аренду коммерческих площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений готовы идти на предоставление «арендных каникул». В офисных зданиях с качественной отделкой и удовлетворительным сервисом от УК наметилась тенденция к увеличению арендных ставок.

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, введенных в эксплуатацию. Сроки поглощения в новостройках для офисных помещений малого формата (до 100 кв.м) составляют до 6-ти месяцев, среднего формата (от 100 до 150 кв.м) находятся в диапазоне *от 5 до 9 месяцев*, сроки реализации офисов площадью свыше 150 кв.м составляют в среднем от 6 месяцев до 12 месяцев.

На ***вторичном рынке*** купли-продажи сроки экспозиции малоформатных по площади офисов (до 50 кв.м) составили до 3 месяцев, для помещений площадью свыше 50 кв.м срок экспозиции до 5 месяцев, офисы от 100 до 300 кв. м держатся на рынке от 5 до 8 месяцев, более крупные – свыше 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 восстановился на «доковидный» уровень. Наиболее ликвидными были офисы по ставкам до 600 руб./кв.м в месяц, до среднерыночной. В центральной части города спрос существует на

качественные предложения по ставкам выше среднего уровня. Средние сроки экспозиции на рынке аренды офисов составили от 2 до 5 месяцев.

В целом, еще начиная с 2014 г., активность на рынке офисной недвижимости Перми заметно снизилась. Однако, с учетом снизившейся в 2021 году инвестиционной привлекательности рынка многоквартирного жилья, интерес к торгово-офисной недвижимости во второй половине 2021 года увеличился, что положительно сказывается на спросе на этом сегменте. Эластичность спроса на рынке аренды выше, по сравнению с рынком купли – продажи: при снижении арендных ставок вакантные площади начинают заполняться.

Разработчик: ООО «АЦ «КД-Консалтинг», 614087, Пермь, ул. Рабочая, д. 7, офис 17, тел. +7 (342) 201-79-89

Зонирование г. Перми

Распределение районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения торгово-офисной недвижимости

1. «Центр»

Дзержинский район:

«Центр-2» (к югу от железной дороги вдоль р.Кама);

Ленинский район:

«Разгуляй»(кварталы, ограниченные ул. 25 Октября - южным берегом р. Кама - ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина);

«Центр-1».

Свердловский район:

«Громовский»(первая линия домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство»(первая линия домов вдоль ул. Чернышевского – Героев Хасана до ул.Чкалова);

«Островского»(исключая кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Народовольческая - ул. Серединная и ул. Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова»(кварталы, ограниченные ул. Белинского - ул. Чернышевского – ул. Героев Хасана - ул. Чкалова - ул. Куйбышева, включая нечетные дома по ул. Куйбышева);

«Свердлова-центр».

2. «Прилегающие к центру районы»

Дзержинский район:

«Данилиха»;

«Железнодорожный»;

«Заимка»;

«Парковый» (кварталы, ограниченные проспектом Парковый - ул. Зои Космодемьянской - ул. Подлесная – ул. Куфониная, включая нечетные дома по проспекту Парковый);

«Центр-2» (на север от железной дороги вдоль р.Кама до р.Кама);

Индустриальный район:

«Балатово»(кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспект Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также первая линия домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Ераничи»(кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Новоплоский».

Ленинский район:

«Разгуляй»(в сторону Северной Дамбы от ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина).

Мотовилихинский район:

«Городские Горки» (исключая кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 - ул. Тургенева, а так же кроме первой линии домов по ул. Старцева);

«Рабочий поселок» (кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Metallургов – ул.Уральская – ул. Циолковского – ул.КИМ, включая нечетные дома по ул. КИМ);

«Садовый» (кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская, включая нечетные дома по ул. Уинская и ул. Пушкарская, а также четные дома по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева).

Свердловский район:

«Громовский»(за исключением первой линии домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство» (за исключением первой линии домов по ул. Чернышевского – Героев Хасана);

«Островского»(кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Нардовольческая - ул.Серединная и ул.Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова»(от ул. Куйбышева до р. Данилиха, исключая нечетные дома по ул. Куйбышева);

3. «Районы средней удаленности»

Дзержинский район:

«Заостровка»;

«Красный Октябрь»;

«Парковый»(на север от проспекта Парковый к р. Кама, исключая нечетные дома по пр. Парковый);

«Пролетарский» (четная сторона домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

Индустриальный район:

«Балатово» (исключая кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспектом Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также кроме первой линии домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Верхние Муллы»(от пересечения ул. Давыдова и шоссе Космонавтов до ул. 3-я Верховая);

«Ереничи»(исключая кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Нагорный» (кварталы, ограниченные ул. Беляева - ул. Комбайнеров - ул. Свизева - ул. Глинки - ул. Власова).

Кировский район:

«Закамск» (первая линия домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

Ленинский район:

«Камская долина»;

«Комплекс ППИ»;

Мотовилихинский район:

«Архирейка»;

«Висим»;

«Вышка-1»;

«Вышка-2»;

«Гарцы»;

«Городские Горки» (кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 - ул.Тургенева, а так же первая линия домов по ул. Старцева);

«Запруд»;

«Костарево»;

«Рабочий поселок» (исключая кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Metallургов – ул.Уральская – ул. Циолковского – ул.КИМ, а также кроме нечетных домов по ул. КИМ);

«Садовый» (исключая кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская; а также кроме нечетных домов по ул. Уинская и ул. Пушкарская, и четных домов по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева);

«Язовая».

Орджоникидзевский район:

«Гайва» (первая линия домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а так же первая линия домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков);

Свердловский район:

«Владимирский»(исключая квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

«Краснова»;

«Крохалева» (до ул. Лукоянова);

«Промзона 1» (до ул. Васильева);

«Юбилейный»;

«Южный».

4. «Отдаленные районы»

Дзержинский район:

«Акулова»;

«Пролетарский» (исключая четную сторону домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

Индустриальный район:

«Бахаревка»;

«Верхние Муллы» (от ул. 3-я Верховая в сторону микрорайона «Хмели»);

«Нагорный» (на запад от пересечения ул. Власова и ул. Глинки в сторону микрорайонов «Бахаревка» и «Верхние Муллы»);

«Сельскохозяйственный 4»;

«Хмели».

Кировский район:

(кроме первой линии домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

Мотовилихинский район:

«Верхняя Курья»;

Орджоникидзевский район:

(кроме первой линии домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а так же кроме первой линии домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков).

Свердловский район:

«Владимирский»(квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

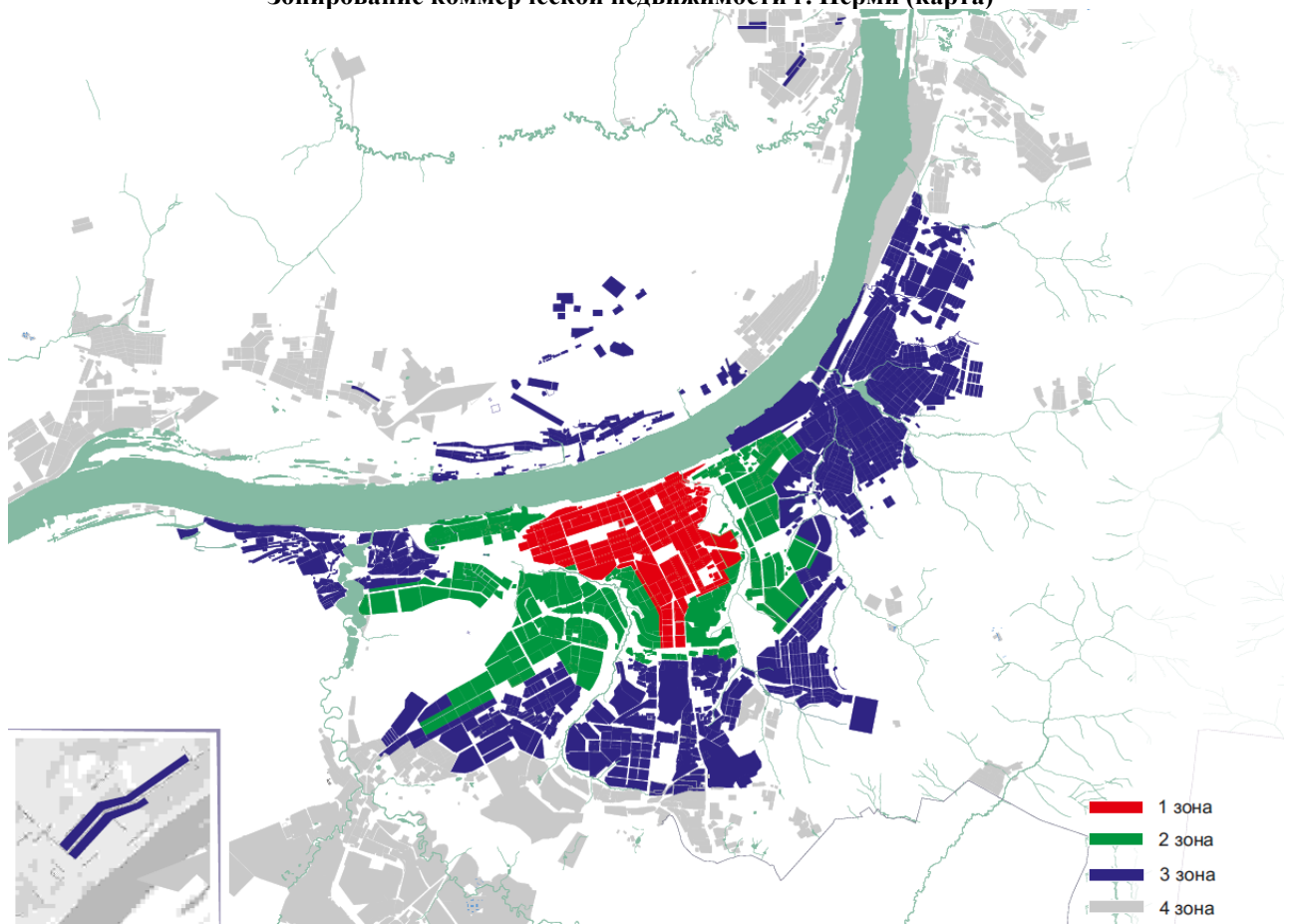
«Крохалева» (южнее ул. Лукоянова до железной дороги);

«Липовая гора»;

«Новые Ляды»;

«Промзона 1» (южнее ул. Васильева).

Зонирование коммерческой недвижимости г. Перми (карта)



Разработчики: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

9.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Оценщиком были проанализированы фактические предложения по купле-продаже и аренде недвижимости офисного назначения в г. Пермь в 1 зоне престижности. Данные будут представлены в таблице далее.

Предложения по продаже помещений офисного назначения в г. Пермь

Источники информации		Адрес	Зона престижности	Тип объекта	Назначение	Цена продажи, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи за 1 кв.м., руб.	Обоснование возможности использования объекта
1	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_319.9_m_s_arendatrom_2883618789	Пермский край, Пермь, Екатерининская ул., 105 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офис	24 500 000	319,9	76 586	Объект используется в качестве объекта аналога
2	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_277_kv.m_1973375766	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 77 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	19 850 000	277,0	71 661	Объект используется в качестве объекта аналога
3	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2117355266	Пермский край, Пермь, ул. Луначарского, 74 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	12 000 000	150,0	80 000	Объект используется в качестве объекта аналога
4	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2200_m_2186565731	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 41 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офис	323 400 000	2 200,0	147 000	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется существенное отличие по площади
5	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_3484375671	Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 121 р-н Дзержинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	3 900 000	106,0	36 792	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как стоимость за 1 кв.м. является минимальным значением из представленной выборки. Использование данного аналога может существенно исказить итоговую рыночную стоимость Объекта оценки
6	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_231.3_m_3579531685	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 38А р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	26 000 000	231,3	112 408	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется отличие по площади, этажу расположения, состоянию отделки
7	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisn_oe_pomeschenie_80.3_m_2340620548	Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 12 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офис	5 290 000	80,3	65 877,96	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется существенное отличие по физическому состоянию здания
8	https://www.avito.ru/per_m/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17500000	Пермский край, Пермь, ул.	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офис	17 500 000	110,0	159 090,91	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как стоимость

Источники информации	Адрес	Зона престижности	Тип объекта	Назначение	Цена продажи, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи за 1 кв.м., руб.	Обоснование возможности использования объекта
vizhimost/ofis_110_m_3_690351529	Максима Горького, 76 р-н Свердловский							за 1 кв.м. является максимальным значением из представленной выборки. Использование данного аналога может существенно исказить итоговую рыночную стоимость Объекта оценки
Минимум					3 900 000	80	36 792	
Максимум					323 400 000	2 200	159 091	
Среднее					54 055 000	434	93 677	

Предложения по аренде помещений офисного назначения в г. Пермь

Источники информации	Адрес	Зона престижности	Тип объекта	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка за кв.м., руб. (в мес.)	Обоснование возможности использования объекта
1 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_327_m_2363009498	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 29 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	327,00	620,00	Объект используется в качестве объекта аналога
2 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_226_m_3675398415	Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 61 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офисное	226,0	884,96	Объект используется в качестве объекта аналога
3 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_274.1_m_2948032339	Пермский край, Пермь, ул. Газеты Звезда, 27 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	274,1	900,00	Объект используется в качестве объекта аналога
4 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_21.6_m_3448901154	Пермский край, Пермь, ул. Куйбышева, 2 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офисное	21,60	650,00	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется отличие по физическому состоянию здания, по площади
5 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_398.2_m_3002564250	Пермский край, Пермь, Осинская ул., 8 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	398,20	803,62	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется отличие по площади, состоянию отделки
6 https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_magazin_56.4_m_2168309775	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 10 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	56,40	1500,00	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как стоимость за 1 кв.м. является максимальным значением из представленной выборки. Использование данного аналога может

Источники информации	Адрес	Зона престижности	Тип объекта	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка за кв.м., руб. (в мес.)	Обоснование возможности использования объекта	
							существенно исказить итоговую рыночную стоимость Объекта оценки	
7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_58_m_2086843486	Пермский край, Пермь, ул. Попова, 16 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Свободное	58,00	500,00	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как стоимость за 1 кв.м. является минимальным значением из представленной выборки. Использование данного аналога может существенно исказить итоговую рыночную стоимость Объекта оценки
8	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_252.2_m_2645602559	Пермский край, Пермь, Советская ул., 51 р-н Ленинский	1 категория престижности	Встроенное помещение	Офисное	252,20	951,63	Объект не используется в качестве объекта аналога, так как имеется отличие по площади, физическому состоянию здания
Минимум					21,60	500,00		
Максимум					398,2	1 500,00		
Среднее					201,6875	836,94		

На основании представленной выборки можно сделать вывод:

Цены предложений по продаже недвижимости офисного назначения в г. Пермь в 1 зоне престижности на дату оценки колеблются от 36 792,00 руб. за кв. м до 159 091,00 руб. за кв.м, среднее значение 93 677 руб. кв. м.

Цены предложений по аренде недвижимости офисного назначения в г. Пермь в 1 зоне престижности на дату оценки колеблются от 500,00 руб. за кв. м до 1 500,00 руб. за кв.м, среднее значение 836,94 руб. кв. м.

Вывод: в результате анализа объекта оценки, ценообразующих факторов, а также анализа рынка, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки находится в 1 зоне престижности г. Перми, физическое состояние здания хорошее, объект имеет большую площадь, стоимость будет попадать в рыночный диапазон и стремиться к минимальному значению по рынку, так как оцениваемое помещение является незавершенным строительством объектом (на основании описания основных ценообразующих факторов, характеризующих объекты оценки).

9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды	до 30%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 30%
4. Физическое состояние	4.1. Физическое состояние объекта: неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее	до 30%
5. Условия продажи (торг)	5.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 5% до 30%
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	до 15%
7. Общая площадь	7.1. Размер общей площади	до 30%
8. Расположение относительно «Красной линии»	8.1. Расположение на красной линии или внутри квартала	До 20%
9. Состояние отделки	9.1. Состояние отделки объекта: без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка «люкс»	До 15%
10. Тип объекта	10.1. Тип объекта: встроенное помещение, отдельно стоящее здание	До 15%

Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021.

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

1. В 3-м квартале 2023 г. средняя цена предложения увеличилась на вторичном рынке офисных (+3,75), торговых (+1,67%) и объектов неопределенного назначения (+1,67%). Ввиду большого разброса цен предложения на первичном рынке торгово-офисной недвижимости показатели средних цен предложения не были рассчитаны. Новые предложения в строящихся зданиях на рынок выходят по ценам существенно выше, чем на вторичном рынке (от 91 до 370 тыс руб./кв.м.).

2. В 3-м квартале 2023 г. средние арендные ставки предложения увеличились на все подсегментах торгово-офисной недвижимости без исключения в диапазоне от 2,82 до 3,57%.

3. Объем ввода коммерческих объектов непромышленного назначения за девять месяцев 2023 г. равен около 32,5 тыс. кв. м., а это пока 19% от объема ввода 2022 года. Напомним, что половину ввода 2022 года обеспечили: ТРК «Эспланада» (1 оч.) и ТОЦ «Магнат». За последние 10 лет минимальные объемы ввода были зафиксированы в 2018 г. (64,2 тыс. кв.м.).

Цены предложений по продаже недвижимости офисного назначения в г. Пермь в 1 зоне престижности на дату оценки колеблются от 36 792,00 руб. за кв. м до 159 091,00 руб. за кв.м, среднее значение 93 677 руб. кв. м.

Цены предложений по аренде недвижимости офисного назначения в г. Пермь в 1 зоне престижности на дату оценки колеблются от 500,00 руб. за кв. м до 1 500,00 руб. за кв.м, среднее значение 836,94 руб. кв. м.

Вывод: В результате анализа объекта оценки, ценообразующих факторов, а также анализа рынка, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки находится в 1 зоне престижности г. Перми, физическое состояние здания хорошее, объект имеет большую площадь, стоимость будет попадать в рыночный диапазон и стремиться к нижнему значению по рынку, так как оцениваемое помещение является незавершенным строительством объектом (на основании описания основных ценообразующих факторов, характеризующих объекты оценки).

10. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка)
- путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП)
- и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ использования помещений, расположенных в г. Пермь. Здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функций - использование объекта как объекта офисного назначения.

В данном случае изучались факторы, характерные для рассматриваемых вариантов наиболее эффективного использования помещений.

- текущее функциональное использование оцениваемого объекта – Нежилое/офисного назначения;
- архитектурно-планировочное решение – встроенное помещение;
- месторасположение объекта оценки – Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59.
- окружение местоположения объекта оценки - район расположения объекта оценки характеризуется застройкой, административными объектами, а также жилой застройкой; плотность застройки района расположения объекта оценки - высокая.

Таким образом, по мнению оценщиков, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения офисного назначения.

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

Согласно ФСО V п. 1,2,3: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Сравнительный подход

Согласно ФСО V пункт 4,5,6: «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)».

У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в рамках расчета рыночной стоимости Объекта оценки. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход в дальнейших расчетах.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость⁷. Согласно ФСО 7 п. 22 ж.

⁷ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

Доходный подход

Согласно ФСО V пункт 11, 12, 13: «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)».

Оценщик проанализировал информацию с сайтов: местные локальные сайты недвижимости, www.avito.ru, сайты местных администраций поселений (на предмет конкурсов и аукционов), сайты государственных закупок, сайты о распродаже имущества предприятий-банкротов, и не нашел достаточного количества достоверной информации (например: на сайте администрации / государственных закупок / сайты продажи имущества банкротов нет фактов реальных продаж) о заключенных договорах аренды объектов коммерческой недвижимости сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

У оценщика было достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в отношении объектов офисного назначения. Таким образом, Оценщик решил применять доходный подход в дальнейших расчетах.

Затратный подход

Согласно ФСО V пункт 24,25: «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта выяснилось, что наиболее эффективным использованием является использование объекта в качестве офисного. С учетом информации, которой владел оценщик, было принято решение отказаться от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

При отказе от использования данного подхода оценщик исходил из факта использования объекта оценки в коммерческих целях, как наиболее эффективного. В рамках затратного подхода (в силу его особенностей – основан на затратах на воспроизводство объекта и основной расчет строится на использовании нормативной документации, которая искаженно отражает стоимость затрат в какой-то определенный момент времени, т.к. основные коэффициенты рассчитаны для определенных периодов) это отразить невозможно.

На основании приведенных выше данных оценщик отказывается от использования затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости, для того чтобы не вводить в заблуждение пользователей данного отчета, в соответствии с действующим законодательством.

Согласование результатов

В соответствии с ФСО V п. 3 «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом;
- 2) расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом;
- 3) согласование полученных результатов в рамках сравнительного и доходного подхода при расчете стоимости Объекта оценки;
- 4) заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены продаж и предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

При подборе объектов аналогов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик руководствовался тем, что основной характеристикой любого объекта недвижимости является местоположение. В качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались здания и помещения, удовлетворяющие следующим требованиям:

- аналогичное местоположение (Пермский край, г. Пермь, 1 зона престижности);
- назначение (офисное/ свободное);
- состояние отделки (стандарт);
- тип объекта (встроенное помещение)

Выбор объектов аналогов

Из проведенного анализа фактических предложений офисного/ свободного назначения в г. Пермь (см. раздел 9 Отчета), были подобраны 3 объекта аналога наиболее схожих с объектом оценки и максимально приближенных к средней стоимости рынка купли-продажи, согласно фактическим предложениям.

Таблица 12.2.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Источники информации	-	Периодические издания (газеты, журналы, каталоги, интернет-источники), публикующие объявления по продаже (аренде) недвижимости		
		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_n_edvizhimost/ofis_319.9_m_s_arendatrom_2883_618789	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_n_edvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_277_kv_m_1973375766	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_kv_m_2117355266
Адрес	Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59	Пермский край, Пермь, Екатерининская ул., 105 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 77 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, ул. Луначарского, 74 р-н Ленинский
Категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности
Дата предложения	Дата оценки	09.01.2024	20.12.2023	17.01.2024
Контактный телефон продавца		8-982-434-08-17	8-919-490-62-80	8-912-980-77-85
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	Подвал, 1,2,3, отм. 12,70	7	Цоколь	1
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	1 091,40	319,9	277,0	150,0
Отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Тип площади	Основная площадь-529 кв.м.,	Основная	Основная	Основная

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
	вспомогательная площадь- 562,4 кв.м.			
Текущее использование	Офис	Офис	Свободное	Свободное
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Цена продажи, руб.		24 500 000	19 850 000	12 000 000

(*). Информация, не представленная в описании к объявлению, уточнялась в ходе телефонного разговора с продавцом.

Последовательные корректировки

1. **Передаваемые права.** На все объекты, выставленные на продажу, имелись права собственности.

Корректировка не применялась.

2. **Условия финансирования** были однотипными. **Корректировка не применялась.**

3. **Время продажи.** Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествующие дате оценки, но не более 3 месяцев. **Корректировка не применялась.**

4. **Условия продажи** (совершенная сделка или предложение - торг). Размер корректировки определялся на основе следующей таблицы⁸.

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%

Для расчета стоимости корректировка на торг составит **-15,00%** (среднее значение доверительного интервала для неактивного рынка для объектов свободного назначения). Оценщик использует скидку на торг для неактивного рынка, так как объект оценки является объектом незавершенного строительства. Данный фактор существенно влияет на ликвидность объекта.

Независимые корректировки

5. **Местоположение** - Объект оценки расположен в 1 зоне престижности г. Перми, также как и подобранные объекты аналогии. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов схоже, внесение корректировок не требуется.

6. Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта.

⁸ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021.

На основании «Справочника оценщика недвижимости»⁹ для объекта аналога №2, №3 корректировка составит -20,00%, для объекта аналога №1 корректировка составит -11,00%.

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 13-ая версия

Таблица 225. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

7.Корректировка на этаж расположения- этот показатель имеет значение при выборе вида использования объекта недвижимости. Различие в этаже может быть существенным при рассмотрении. Дешевле стоят подвальные помещения.¹⁰ Для расчета корректировки на этажность, необходимо знать доли площадей по объекту оценки и объектам-аналогам. Доли рассчитывались, исходя из технического плана нежилого помещения. Доли объектов аналогов по данным объявления.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,36	1,39
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,29	1,33
	цоколь	0,74	0,77	1,00	1,03
	подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь, кв.м.	1 091,40	319,90	277,00	150,00
Площадь подвала, кв.м.	419,1	0	0	0
Площадь цоколя, кв.м.	0,00	0,00	277,00	0
Площадь 1-ого этажа, кв.м.	36,40	0,00	0,00	150,00
Площадь этажа выше первого, кв.м.	635,90	319,90	0,00	0,00
Доля подвала	0,38	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	1,00	0,00
Доля первого этажа	0,03	0,00	0,00	1,00
Доля этажа выше первого	0,58	1,00	0,00	0,00
Коэффициент удешевления подвала	0,72	0,72	0,72	0,72
Коэффициент удешевления цоколя	0,74	0,74	0,74	0,74
Коэффициент стоимости 1-ого этажа	1	1	1	1
Коэффициент удешевления этажа выше первого	0,95	0,95	0,95	0,95
Безразмерный коэффициент учитывающий этажность, К	0,86	0,95	0,74	1,00
Величина корректировки, %	0,00%	-9,12%	16,67%	-13,67%

Формула расчета безразмерного коэффициента К, учитывающего этажность:

$$K=S1*kп+S2* кц+ S3* k1э+ S4* k2э, \text{ где}$$

⁹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021.

¹⁰ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Торгово-офисная недвижимость, Нижний Новгород, 2021.

S1- доля полвала
 S2-доля цоколя
 S3- доля первого этажа
 S4- доля этажа выше первого
 кп - коэффициент удешевления подвала
 кц- коэффициент удешевления цоколя
 k1э- коэффициент стоимости 1-ого этажа
 k2э- коэффициент удешевления этажа выше первого

Формула расчета величины корректировки:

Величина корректировки = $K_{00}/K_{0a}-1$, где

K_{00} - Безразмерный коэффициент учитывающий этажность объекта оценки

K_{0a} - Безразмерный коэффициент учитывающий этажность объекта аналога

8. Корректировка на наличие отдельного входа. У объекта оценки, также как и у объекта аналога №1, №2, отсутствует отдельный вход, **корректировка не применялась.** У объекта аналога №3 имеется отдельный вход, **корректировка составила -7,00%.**

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

9. Корректировка на физическое состояние. Физическое состояние объекта оценки характеризуется как хорошее, также как и у объекта аналога №1, корректировка не применялась. У объекта аналога №2, №3, физическое состояние характеризуется как удовлетворительное, корректировка составила 22,00%¹¹.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

10. Корректировка на тип площади. Согласно техническому паспорту, у Объекта оценки основная площадь составляет 529 кв.м., вспомогательная площадь (бытовые помещения, ЦТП, ТП, кладовки, коридоры, лестницы) составляет 562,4 кв.м., корректировка определяется как отношение площади вспомогательных помещений к общей площади Объекта оценки и умноженное на -32%, то есть (562,4 кв.м./1091,40 кв.м.)*(-32,00%) или -16,49%.

¹¹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020.

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

По остальным ценообразующим факторам Объект оценки и Объекты-аналоги схожи. Корректировки не требуются.

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j,$$

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

C^{OA}_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C^{OA}_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j,$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

J — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 12.2.2

Расчет стоимости методом прямого сравнения продаж				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Цена продажи, руб.		24 500 000	19 850 000	12 000 000
Общая площадь, кв. м.	1 091,40	319,90	277,00	150,00
Цена за 1 кв.м, руб.		76 586,43	71 660,65	80 000,00
Последовательные корректировки				
Передаваемые права, %	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		76 586,4	71 660,6	80 000,0
Условия финансирования, %		рыночные	рыночные	рыночные
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		76 586,4	71 660,6	80 000,0
Время продажи, %	Дата оценки	09.01.2024	20.12.2023	17.01.2024
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		76 586,4	71 660,6	80 000,0
Условия продажи (торг), %		предложение	предложение	предложение
		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Величина корректировки, руб.		-11 488,0	-10 749,1	-12 000,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		65 098,5	60 911,6	68 000,0
Независимые корректировки				
Местоположение, %	Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59	Пермский край, Пермь, Екатерининская ул., 105 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 77 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, ул. Луначарского, 74 р-н Ленинский
	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		65 098,47	60 911,55	68 000,00
Площадь, %	1 091,40	319,90	277,00	150,00
		-11,00%	-20,00%	-20,00%
Величина корректировки, руб.		-7 160,83	-12 182,31	-13 600,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		57 937,64	48 729,24	54 400,00
Этаж расположения, %	Подвал, 1,2,3, отм. 12,70	7	Цоколь	1
		-9,12%	16,67%	-13,67%
Величина корректировки, руб.		-5 284,70	8 122,45	-7 433,92
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		52 652,94	56 851,69	46 966,08
Физическое состояние, %	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		0,00%	22,00%	22,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	12 507,37	10 332,54
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		52 652,94	69 359,06	57 298,62

Расчет стоимости методом прямого сравнения продаж				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Состояние отделки, %	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		52 652,94	69 359,06	57 298,62
Тип площади, %	Основная площадь- 529 кв.м., вспомогательная площадь- 562,4 кв.м.	Основная	Основная	Основная
		-16,49%	-16,49%	-16,49%
Величина корректировки, руб.		-8 682,28	-11 437,06	-9 448,34
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		43 970,65	57 922,00	47 850,28
Наличие отдельного входа, %	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
		0,00%	0,00%	-7,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	-3 349,52
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		43 970,65	57 922,00	44 500,76
Итоговая скорректированная стоимость, руб./1 кв.м		43 970,65	57 922,00	44 500,76
Сумма всех независимых корректировок по модулю		32 615,78	54 998,29	56 164,32
Абсолютная валовая коррекция, %		36,61%	75,16%	79,15%
Относительная валовая коррекция, %		42,59%	19,17%	44,37%
Весовые доли		51,29%	24,99%	23,72%
Формула расчета	$C_{\text{сравн}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}$			
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	47 582,16			
Общая площадь, кв.м.	1 091,40			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	51 931 174			

Таким образом, рыночная стоимость помещения, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 51 931 174 руб.

13. Доходный подход

В соответствии с ФСО 7, п. 23а: «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Оценщик полагает, что оцениваемый объект способен генерировать доход, т.к. оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для сдачи в аренду под коммерческое использование.

В настоящем Отчете Оценщик в рамках доходного подхода применил метод капитализации.

Основные этапы метода:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД) для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.

3. Оценка возможных дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости.

4. Расчет действительного валового дохода (ДВД).

5. Расчет издержек по эксплуатации (операционных расходов) оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (или расходы на эксплуатацию) – это постоянные ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Исходя из экономической сути отдельных статей расходов, они могут быть отнесены к одной из трех групп:

Постоянные расходы – это расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налоги, относящиеся к недвижимости, платежи по страховке недвижимости и некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы – связанные с интенсивностью загрузки собственности арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. В данном Отчете учитывались расходы на управление.

Расходы на замещение – данная позиция предполагает, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, таких, как кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, санитарно-техническая и электроарматура и приборы, элементы наружного благоустройства. К этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений.

В статье издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

6. Пересчет чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость объекта.

7. Определение ставки капитализации.

8. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Определение арендной ставки

Расчет чистого операционного дохода ЧОД от сдачи объекта оценки в аренду осуществляется на основе рыночных арендных ставок за помещения под офисы/ объекты свободного назначения на дату оценки.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, выполнен подбор аналогов, произведен расчет корректировок цены предложения по сопоставимым объектам и определена рыночная арендная ставка за оцениваемое помещение.

Для того чтобы определить среднюю рыночную величину арендной платы за оцениваемое помещение, используем метод прямого сравнения арендных ставок заключенных договоров аренды по

объектам-аналогам или заявленных арендных ставок предлагаемых к аренде объектов-аналогов для заключения арендных договоров¹², который является методом сравнительного подхода в теории оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

На основании проведенного анализа рынка недвижимости (www.avito.ru, www.cian.ru), Оценщик выбрал аналоги. Основным правилом выбора аналогов был выбор помещений под офис/ объекты свободного назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Для сравнения объектов недвижимости в качестве единицы сравнения выбрана величина ежемесячных арендных платежей за 1 кв.м.

Таблица 13.1.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Источники информации	-	Периодические издания (газеты, журналы, каталоги, интернет-источники), публикующие объявления по продаже (аренде) недвижимости		
	-	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_327_m_2363009498	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_226_m_3675398415	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_274.1_m_2948032339
Контактный телефон продавца		8-982-240-76-17	8-964-185-43-09	8-919-711-90-94
Адрес	Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 29 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 61 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, ул. Газеты Звезда, 27 р-н Ленинский
Дата предложения	Дата оценки	21.12.2023	15.01.2024	11.01.2024
Категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности

¹² В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	Подвал, 1,2,3, отм. 12,70	Цоколь	6	Цоколь
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Вид передаваемого права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Площадь, кв.м.	1 091,40	327,00	226,0	274,1
Отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Текущее использование	Офисное	Свободное	Офисное	Свободное
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип площади	Основная площадь- 529 кв.м., вспомогательная площадь- 562,4 кв.м.	Основная	Основная	Основная
Величина ежемесячных арендных платежей, руб. за 1 кв.м/мес.		620	885	900
Платежи за коммунальные услуги	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Последовательные корректировки

1. **Передаваемые права.** На все объекты, предполагается право пользования (аренды).

Корректировка не применялась.

2. **Условия финансирования** были однотипными. **Корректировка не применялась.**

3. **Время продажи.** Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в один период.

Корректировка не применялась.

4. **Условия предложения** (совершенная сделка или предложение - торг). Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов.

Размер корректировки определялся на основе следующей таблицы¹³.

Для расчета арендной ставки корректировка на торг составит **-14,00%** (среднее значение доверительного интервала для неактивного рынка для объектов свободного назначения). Оценщик использует скидку на торг для неактивного рынка, так как объект оценки является объектом незавершенного строительства. Данный фактор существенно влияет на ликвидность объекта.

¹³ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021. Стр. 462

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Независимые корректировки

5. Местоположение – Ценность объекта определяется его местоположением. Местоположение объекта характеризуется множеством факторов: удаленность от краевого центра, расположение относительно федеральных трасс, близость транспортных и пешеходных потоков, близость остановок общественного транспорта (количество маршрутов и их загруженность) – все это ценообразующие факторы.

Объект оценки расположен в 1 зоне престижности г. Перми, также как и подобранные объекты аналоги. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов схоже, внесение корректировок не требуется.

6. Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта.

На основании «Справочника оценщика недвижимости»¹⁴ корректировка составит -4,00% для аналогов №2, №3. Для аналога №1 корректировка составила -1,00%.

¹⁴ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная недвижимость, Нижний Новгород, 2021. Стр. 113

Таблица 226. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,21
от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,17
от 125 до 300	0,95	0,97	1,00	1,03	1,04	1,14
от 300 до 750	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,11
от 750 до 1500	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00	1,10
от 1500	0,83	0,85	0,88	0,90	0,91	1,00

8. **Корректировка на наличие отдельного входа.** У объекта оценки отсутствует отдельный вход, также, как и у объекта аналога №2, **корректировка не применялась.** У объектов аналогов №1, №3 имеется отдельный вход, корректировка составила -6,00%.

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

9. **Корректировка на этаж расположения-** этот показатель имеет значение при выборе вида использования объекта недвижимости. Различие в этаже может быть существенным при рассмотрении. Дешевле стоят подвальные помещения.¹⁵ Для расчета корректировки на этажность, необходимо знать доли площадей по объекту оценки и объектам-аналогам. Доли рассчитывались, исходя из технического плана нежилого помещения. Доли объектов аналогов по данным объявления.

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,03	1,11	1,17
2 этаж и выше	0,97	1,00	1,08	1,14
цоколь	0,90	0,93	1,00	1,05
подвал	0,85	0,88	0,95	1,00

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь, кв.м.	1 091,40	327,00	226,00	274,10
Площадь подвала, кв.м.	419,1	0	0	0
Площадь цоколя, кв.м.	0,00	327,00	0,00	274,10

¹⁵ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Торгово-офисная недвижимость, Нижний Новгород, 2021.

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь 1-ого этажа, кв.м.	36,40	0,00	0,00	0,00
Площадь этажа выше первого, кв.м.	635,90	0,00	226,00	0,00
Доля подвала	0,38	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	1,00	0,00	1,00
Доля первого этажа	0,03	0,00	0,00	0,00
Доля этажа выше первого	0,58	0,00	1,00	0,00
Коэффициент удешевления подвала	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент удешевления цоколя	0,9	0,9	0,9	0,9
Коэффициент стоимости 1-ого этажа	1	1	1	1
Коэффициент удешевления этажа выше первого	0,97	0,97	0,97	0,97
Безразмерный коэффициент учитывающий этажность, К	0,92	0,90	0,97	0,90
Величина корректировки, %	0,00%	2,77%	-4,65%	2,77%

Формула расчета безразмерного коэффициента К, учитывающего этажность:

$$K = S1 * k_{п} + S2 * k_{ц} + S3 * k_{1э} + S4 * k_{2э}, \text{ где}$$

S1- доля подвала

S2-доля цоколя

S3- доля первого этажа

S4- доля этажа выше первого

k_п - коэффициент удешевления подвала

k_ц- коэффициент удешевления цоколя

k_{1э}- коэффициент стоимости 1-ого этажа

k_{2э}- коэффициент удешевления этажа выше первого

Формула расчета величины корректировки:

$$\text{Величина корректировки} = K_{оо}/K_{оа}-1, \text{ где}$$

K_{оо}- Безразмерный коэффициент учитывающий этажность объекта оценки

K_{оа}- Безразмерный коэффициент учитывающий этажность объекта аналога

10.Корректировка на тип площади. Согласно техническому паспорту, у Объекта оценки основная площадь составляет 529 кв.м., вспомогательная площадь (бытовые помещения, ЦТП, ТП, кладовки, коридоры, лестницы) составляет 562,4 кв.м., корректировка определяется как отношение площади вспомогательных помещений к общей площади Объекта оценки и умноженное на -32%, то есть (562,4 кв.м./1091,40 кв.м.)*(-32,00%) или -16,49%.

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

По остальным ценообразующим факторам Объект оценки и Объекты-аналоги схожи. Корректировки не требуются.

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j,$$

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м.

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

C^{OA}_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{\sum_{j=1}^N A_j}, \quad \text{где}$$

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

J — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 13.1.2

Расчет аренды помещений методом прямого сравнения продаж				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Величина ежемесячных арендных платежей, руб. за 1 кв.м/мес.		620,00	884,96	900,00
Последовательные корректировки				
Передаваемые права, %	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		620,00	884,96	900,00
Условия финансирования, %		рыночные	рыночные	рыночные
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		620,00	884,96	900,00
Время продажи, %	Дата оценки	21.12.2023	15.01.2024	11.01.2024
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		620,00	884,96	900,00
Условия продажи (торг), %		предложение	предложение	предложение
		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Величина корректировки, руб.		-86,80	-123,89	-126,00

Расчет аренды помещений методом прямого сравнения продаж				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		533,20	761,06	774,00
Независимые корректировки				
Местоположение, %	Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59	Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 29 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 61 р-н Ленинский	Пермский край, Пермь, ул. Газеты Звезда, 27 р-н Ленинский
	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности	1 категория престижности
		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		533,20	761,06	774,00
Этаж расположения, %	Подвал, 1,2,3, Отм. 12,70	Цоколь	6	Цоколь
		2,77%	-4,65%	2,77%
Величина корректировки, руб.		14,76	-35,37	21,43
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		547,96	725,69	795,43
Различие в площади, %	1 091,40	327,00	226,00	274,10
		-1,00%	-4,00%	-4,00%
Величина корректировки, руб.		-5,33	-30,44	-30,96
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		542,63	695,25	764,47
Физическое состояние, %	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		542,63	695,25	764,47
Тип площади, %	Основная площадь- 529 кв.м., вспомогательная площадь- 562,4 кв.м.	Основная	Основная	Основная
		-16,49%	-16,49%	-16,49%
Величина корректировки, руб.		-89,48	-114,64	-126,06
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		453,15	580,61	638,41
Наличие отдельного входа, %	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется
		-6,00%	0,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб.		-31,99	0,00	-46,44
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		421,16	580,61	591,97
Сумма всех независимых корректировок по модулю		228,37	304,35	350,89
Абсолютная валовая коррекция, %		40,26%	39,14%	43,26%
Относительная валовая коррекция, %		32,07%	34,39%	34,23%
Весовые коэффициенты		33,79%	34,76%	31,45%
Рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей, руб. за 1 кв.м/мес.		530,30		

13.2. Применение доходного подхода к оценке здания

Определение потерь от неполной загрузки площадей

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания.

Потери, обусловленные недогрузкой — вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности. В настоящее время на рынке аренды коммерческой недвижимости по г. Перми наблюдается ситуация превышения предложения над спросом, часть площадей не находит своих арендаторов (процент незагруженных коммерческих площадей в различных районах города колеблется и составляет 5-10%).

Потери от недозагрузки составляют 19,00% (среднее значение из доверительного интервала для неактивного рынка для объектов свободного назначения). Оценщик использует скидку на торг для неактивного рынка, так как объект оценки является объектом незавершенного строительства. Данный фактор существенно влияет на ликвидность объекта.

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокотренковые офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	16,1% - 18,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	18,6% - 21,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	16,2% - 18,8%
4. Стрит-ритейл	17,5%	16,2% - 18,8%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	17,8% - 20,2%

Операционные расходы

Показатель операционных расходов применяется согласно выводам, представленным в справочнике оценщика¹⁶. Он составляет 17,9 % от потенциального валового дохода.:

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	<u>17,9%</u>	17,0%	18,8%
2. Высокотренковые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотренковая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации принята по «Справочнику оценщика недвижимости»¹⁷ **11,50%** - среднее значение из доверительного интервала для объектов свободного назначения для неактивного рынка, т.к. объект оценки имеет среднюю привлекательность для последующей сдачи в аренду (расположение, функциональность, незавершенность строительством):

¹⁶ Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018г., стр. 52

¹⁷ Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021г., стр. 83

Таблица 45. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	10,5%	12,5%
2. Торговые объекты	11,5%	9,9%	13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,5%	10,5%	12,5%

Далее представлен расчет:

Таблица 13.2.3

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

№	Показатель	Пояснения	Формула	Объект оценки
1	Средняя арендная ставка аналогичных Объекту оценки помещений, руб./1 кв.м в месяц	Источник: данные анализа рынка		530,30
2	Сдаваемая в аренду площадь, кв.м			1 091,40
3	Потенциальный валовый доход (ПВД)	Расчет согласно Федеральным стандартам оценки	(1)*12*(2)	6 945 254,43
4	Возможные потери от недозагрузки и неплатежей по арендной плате (Кп),%	19,00% Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021г., стр. 41		1 319 598,34
5	Возможные прочие доходы (доходы от парковочных мест, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов, иные доходы)	Как правило, арендаторы коммерческих помещений бесплатно располагают рекламу своей продукции/услуг на фасадах здания рядом со своим входом. В договорах аренды, зачастую данный случай не предусмотрен. Т.о.доходов от рекламы нет.		-
		Установка банкомата невозможна, т.к. предполагаем, что вся площадь сдается арендатору.		-
6	Действительный валовый доход (ДВД)	(3)-(4)+(5)		5 625 656,088
7	Операционные расходы, в т.ч.	17,90%*(3) Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018., стр. 52		1 243 200,54
8	Чистый операционный доход (ЧОД) от объекта оценки	(6)-(7)		4 382 455,54
9	Ставка капитализации	Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021г., стр. 83		0,11500
10	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	(8)/(9)		38 108 309

Таким образом, рыночная стоимость помещения, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер 59:01:4410047:338, рассчитанная доходным подходом, составляет 38 108 309 руб.

14. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО V п.3: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Процедура согласования необходима при оценке Объекта оценки, так как для расчета рыночной стоимости использовались два подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Анализируя применимость каждого метода для оценки объекта, Оценщик пришел к следующим выводам, отражающим достоверность использования каждого метода для определения итоговой стоимости:

Таблица 14.1

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	6	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	6	4	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	6	4	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	6	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	24	16	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
общее количество баллов	40		
Вес подхода	0,600	0,400	0,000

Оценщик принял весовые коэффициенты каждому из примененных подходов для определения итогового результата: Сравнительный подход –60%; Доходный подход – 40%.

Таблица 14.2

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. ¹⁸	Согласованная рыночная стоимость после округления, руб. ¹⁹
Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 091,4 кв.м., этаж расположения подвал, 1,2,3, отм. 12,70, адрес месторасположения: Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 59. Кадастровый номер	51 931 174	38 108 309	Не применялся	46 402 028	46 402 000

¹⁸ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

¹⁹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. ¹⁸	Согласованная рыночная стоимость после округления, руб. ¹⁹
59:01:4410047:338					

Суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененного подхода:

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях²⁰ указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, определены как $\pm 15\%$ от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

²⁰ How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007, <http://www.tristaterca.com/tristaterca/>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1> Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws1t1a>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>

15. Заявление о проведенной оценке (Сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

- Исполнитель по договору № 014 от 17.01.2024г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

С уважением,
Оценщик ООО «Капитал-оценка»

_____/Ю.Ю. Лялин/

16. Перечень данных, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения

16.1. Нормативно-правовые материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года
4. Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
5. Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
6. Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
7. Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
8. Федеральный стандарт оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
9. Федеральный стандарт оценки VI «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
10. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
11. Свод стандартов оценки 2022 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2022).

16.2. Методические материалы

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
3. Под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода.» Нижний Новгород, 2021г.
4. Под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Текущие и прогнозные характеристики для рынка доходного подхода.» Нижний Новгород, 2021г.

16.3. Ресурсы СМИ

1. Аналитический центр «КД-консалтинг». (614087, Пермь, ул. Рабочая, 7 тел (342) 201-79-89)
2. Интернет источники:
<https://ru.wikipedia.org/>
<https://www.economy.gov.ru>
<https://perm.cian.ru>
<https://www.avito.ru>
<https://www.ocenchik.ru/>
<http://www.appraiser.ru>

17. Термины и определения

Арендная плата — плата, которую обязан своевременно вносить арендатор за пользование имуществом по договору аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ).

Действительный валовой доход — разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки (недоиспользования актива) и неплатежей (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V).

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (ФСО V).

Износ накопленный — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I).

Ликвидность имущества — показатель, характеризующий то, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков от 02.04.2009 г.).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I).

Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Объекты оценки — это отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Ограничения (обременения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении

права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других) (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ).

Основание для проведения оценки — договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I).

Результат оценки — (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I)..

Рыночная премия за риск — разница между общей нормой прибыли на капитал и безопасной (безрисковой) ставкой (Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Саморегулируемая организация оценщиков — некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Сделки — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ).

Ставка арендной платы — удельная характеристика, определяемая как арендный доход, выраженный в денежных единицах за единицу времени и отнесенный к единице площади помещения (участка земли) (Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МСК», 2007).

Стандарты оценочной деятельности — стандарты, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить

федеральным стандартам оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Стоимость — представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I).

Субъекты оценочной деятельности — физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Транспортная доступность (близость объекта оценки от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Физический износ — потеря стоимости за счет естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижения физико-механических характеристик объекта (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I).

Цена — представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I).

Приложение 1

Копии документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации прав

07.04.2023г.

№ КУВИ-001/2023-83146840

На основании запроса от 07.04.2023, поступившего на рассмотрение 07.04.2023, сообщаем, что правообладателю ООО "Север"; ИНН: 5906096621; ОГРН: 1105906000133., в период с 01.01.2017 по 07.04.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	59:01:4410047:338
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Петропавловская, д.59
		Площадь:	Площадь 1091.4 кв.м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.06.2012
		номер государственной регистрации:	59-59-20/058/2012-074
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 04.05.2012 Акт, выдан 05.05.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-15
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-14
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-13
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-12
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-11
	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2023-10

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 30948797483САВЕ1R07A347СFAD6FA7E
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2022-9
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2022-8
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2022-7
	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2022-6
	1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2022-5
	1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2021-4
1.3.13	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/079/2021-3	
1.3.14	вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	59:01:4410047:338-59/293/2021-1	
2	Получатель выписки		Салуквадзе Дмитрий Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

**Муниципальное предприятие
«Бюро Технической Инвентаризации Ординского района
Пермский филиал**

Область (край, республика) *Пермский*
Город (другое поселение) *Пермь*
Район *Ленинский*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59

по ул

ПЕТРОПАВЛОВСКАЯ

(Лит. Б)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	12874
Номер в реестре	
Условный номер	

Паспорт составлен по состоянию на : 14 января 2013 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

3. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Число этажей 5

Литера Б нежилое здание

№ п.п.	Наименование конструктивных документов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундаменты	железобетонные сваи монолитный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные т=70,74,81,90см	
3	Перегородки	кирпич	
4	Перекрытия	чердачные	железобетонные плиты
		внутриэтажные	железобетонные плиты
		подвальные	железобетонные плиты
5	Крыша	мягкая рулонная по железобет. основанию	
6	Полы	керамическая плитка линолеум	
7	Проемы	оконные	металлопластиковые, деревянные
		дверные	филенчатые, металлопластиковые
8	Отделка	наружная	плитка бетонная металлопрофиль, плитка керамогранитная
		внутренняя	ГКЛ, обои под покраску, подвесной потолок плитка керамическая
9	Электро и сантехнические устройства	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное отопление	отопление центральное
		электричество	электропитание (проводка скрытая)
		водопровод	водоснабжение центральное
		канализация	канализация центральная
		горячее водоснабжение	горячее водоснабжение центральное
		ванны	
10	Электро и сантехнические устройства	газоснабжение	
		напольные электроплиты	
		телефон	телефон
		радио	радио
		телевидение	индивидуальная антенна
		сигнализация	пожарно-охранная
		мусоропровод	
лифт			
вентиляция	вентиляция приточно-вытяжная		
Крыльца	лестницы железобетонные		
	Лестницы		

Физический износ здания в %

5

4. Сведения о принадлежности .

(заполняется на здание с необособленным земельным участком).

Наименование организации или Фамилия,И.,О., владельца	Основание владения	Доля
Николаев Алексей Владимирович	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-005	1/3. (незавер.стр-ом)
Габитов Михаил Фаимович	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-004	1/3. (незавер.стр-ом)
Филиппов Сергей Анатольевич	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-003	1/3. (незавер.стр-ом)
ООО "Премьер"	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 16.11.2010г №59-59-20/045/2010-586	605,8 кв.м. (незавер.стр-ом)
ЗАО "Группа компаний Камнет"	справка №329 от 16.08.2004г Свидетельство о государственной регистрации права от 20.08.2004г №59-1-152/2004-3	часть 3 эт. здания. (незавер.стр-ом)
ООО "Север"	Договор купли-продажи от 04.05.2012г Свидетельство о государственной регистрации права от 15.06.2012г №59-59-20/058/2012-074	часть 3 эт. здания. (незавер.стр-ом)

5. Стоимость здания .

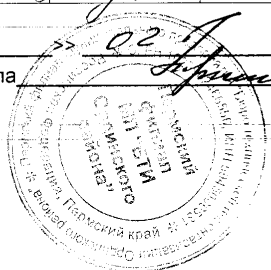
Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2013 года **28721092** руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажный план	1:200	1	
2	Экспликация к позтажному плану	стр.	1	
3				
4				

Дата	Исполнил	Подпись	Проверил	Дата	Подпись
14.01.2013 г.	Малухина Н.И	<i>Малухина</i>			

Паспорт выдан << 19 >> 02 / 1 >> 2013 г.
 Директор Пермского филиала _____ Н.К. Коротова



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения)

расположенному по адресу: Пермь, район Ленинский

улица: ПЕТРОПАВЛОВСКАЯ, дом: 59

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер помещения	Назначение помещений	учрежденческая			Высота помещения по внутреннему обмеру	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
					Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Б	подв.	нежило	1	кабинет	14,0	14,0		3,84			
		е	2	кабинет	22,7	22,7					
			3	помещение	14,6		14,6				
			4	помещение	28,0		28,0				
			5	помещение	14,2		14,2				
			6	коридор	6,2		6,2				
			7	помещение	6,8		6,8				
			8	коридор	4,4		4,4				
			9	лестн. клетка	15,5		15,5				
			10	помещение	14,4		14,4				
			11	сан.узел	3,4		3,4				
			12	лестница	0,8		0,8				
			13	тамбур	17,1		17,1				
			14	помещение	3,2		3,2				
			15	помещение	20,7		20,7				
			16	помещение	14,5		14,5				
			17	электрощитовая	8,5		8,5				
			18	электрощитовая	8,6		8,6				
			19	вентиляционная	1,6		1,6				
			20	гараж	95,9		95,9				
			21	гараж	93,9		93,9				
			22	лестница	8,2		8,2				
Итого по нежилому					417,2	36,7	380,5				
Итого по подв.					417,2	36,7	380,5				
Б	пром.	нежило	1	лестница	19,0		19,0	2,7			
		е									
Итого по нежилому					19,0		19,0				
Итого по пром.					19,0		19,0				
Б	1	нежило	1	кладовая	8,5		8,5	2,57			
		е	2	коридор	2,0		2,0				
			3	сан.узел	2,2		2,2				
			4	лестничная клетка	6,6		6,6				
			5	коридор	15,2		15,2				
			6	коридор	6,5		6,5				
			7	помещение	9,4		9,4				
			8	помещение	10,7		10,7				
			9	помещение	50,8		50,8				
			10	помещение	11,5		11,5				
			11	лестница	13,1		13,1				
			12	тамбур	1,5		1,5				
			13	кладовая	2,8		2,8				
			14	лестничная клетка	19,0		19,0				
Итого по нежилому					159,8		159,8				
Итого по этажу 1					159,8		159,8				
Б	2	нежило	1	тамбур	5,3	5,3		2,82			
		е	2	холл	32,4		32,4				
			3	кабинет	16,7	16,7					
			4	кабинет	14,4	14,4					
			5	коридор	10,0		10,0				
			6	кабинет	22,5	22,5					

3

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер помещения	Назначение помещений	учрежденческая						
					в т.ч.			Высота помещения по внутреннему обмеру	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
					Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Б	2	нежило	7	кабинет	97,3	97,3		2,82			
			8	кабинет	17,0	17,0					
			9	коридор	19,4		19,4				
			10	лестничная площадка	5,0		5,0				
			11	кабинет	14,6	14,6					
			12	кабинет	18,8	18,8					
			13	кабинет	17,9	17,9					
			14	коридор	12,9		12,9				
			15	кладовая инвентаря	5,7		5,7				
			16	кладовая инвентаря	5,3		5,3				
			17	кабинет	11,7	11,7					
			18	кабинет	14,7	14,7					
			19	кабинет	24,8	24,8					
			20	коридор	12,9		12,9				
			21	кабинет	16,8	16,8					
			22	сан.узел	1,8		1,8				
			23	сан.узел	2,0		2,0				
			24	серверная	5,6	5,6					
			25	лестничная клетка	19,0		19,0				
			30	лестничная клетка	15,2		15,2				
Итого по нежилому этажу 2					439,7	298,1	141,6				
Б	3	нежило	1	лестничная клетка	15,4		15,4	3,18			
			2	коридор	7,3		7,3				
			3	кабинет	16,5	16,5					
			4	кабинет	23,6	23,6					
			5	кабинет	11,0	11,0					
			6	кабинет	4,5	4,5					
			7	кабинет	6,2	6,2					
			8	кабинет	5,8	5,8					
			9	кабинет	19,5	19,5					
			10	коридор	62,1		62,1				
			11	кабинет	34,3	34,3					
			12	кабинет	19,1	19,1					
			13	сан.узел	1,4		1,4				
			14	сан.узел	1,3		1,3				
			15	сан.узел	1,3		1,3				
			16	сан.узел	1,3		1,3				
			17	сан.узел	1,4		1,4				
			18	коридор	15,3		15,3				
			19	электрощитовая	5,6		5,6				
			20	лестничная клетка	15,6		15,6				
			21	кабинет	11,8	11,8					
			22	кабинет	7,3	7,3					
			23	кабинет	19,5	19,5					
			24	кабинет	6,7	6,7					
			25	кабинет	8,5	8,5					
			26	кабинет	35,3	35,3					
			27	кабинет	41,7	41,7					
			28	кабинет	18,9	18,9					

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

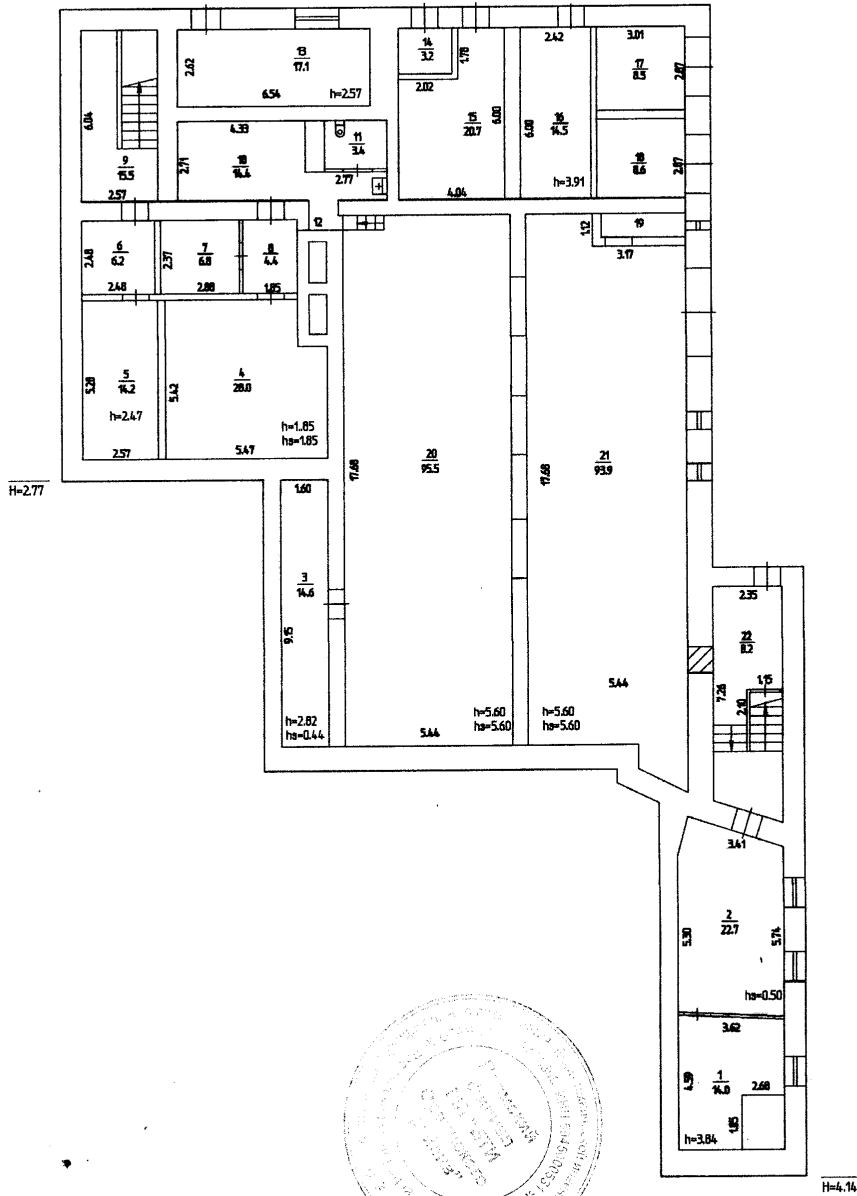
расположенному по адресу: Пермь, район Ленинский

улица: ПЕТРОПАВЛОВСКАЯ, дом: 59

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер помещения	Назначение помещений	учрежденческая			Высота помещения по внутреннему обмер	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
					Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Б	3	нежило е	30	кабинет	13,0	13,0		3,18			
Итого по нежилое					431,2	303,2	128,0				
Итого по этажу 3					431,2	303,2	128,0				
Б	отм.+ 12,70	нежило е	1	кабинет	22,0	22,0		2,67			
			2	лестничная клетка	15,4		15,4				
			3	кабинет	19,8	19,8					
			4	сан.узел	2,1		2,1				
			5	коридор	2,9		2,9				
			6	помещение	5,6		5,6				
			7	кабинет	22,8	22,8					
			8	лестн.клетка	15,4		15,4				
Итого по нежилое					106,0	64,6	41,4				
Итого по этажу					106,0	64,6	41,4				
Б	отм.+ 13,00	нежило е	9	кабинет	55,7	55,7		4,7			
			10	лестничная площадка	6,6		6,6				
			11	кабинет	36,1	36,1					
			12	кабинет	42,5	42,5					
Итого по нежилое					140,9	134,3	6,6				
Итого по этажу					140,9	134,3	6,6				
Б	отм.+ 14,40	нежило е	13	лестничная площадка	1,3		1,3	4,07			
			14	лестничная площадка	3,3		3,3				
			15	лестничная площадка	4,0		4,0				
			16	кабинет	302,2	302,2					
Итого по нежилое					310,8	302,2	8,6				
Итого по этажу					310,8	302,2	8,6				
Б	отм.+ 18,00	нежило е	1	лестничная клетка	17,3		17,3	2,34			
			2	кабинет	54,5	54,5					
			3	кабинет	37,2	37,2					
			4	кабинет	32,0	32,0					
			5	лестница	5,2		5,2				
			6	коридор	10,7		10,7				
			7	кладовая	2,2		2,2				
			8	кладовая	4,2		4,2				
			9	кладовая	4,3		4,3				
			10	кладовая	2,7		2,7				
			11	кабинет	31,9	31,9					
			12	лестничная клетка	15,8		15,8				
			13	кладовая	4,7		4,7				
Итого по нежилое					222,7	155,6	67,1				
Итого по этажу					222,7	155,6	67,1				
Б	отм.+ 19,00	нежило е	1	лестничная клетка	15,5		15,5	2,87			
			2	кабинет	26,0	26,0					
			3	кабинет	222,7	222,7					
			4	лестничная клетка	17,2		17,2				
			5	кабинет	38,1	38,1					
			6	кабинет	39,0	39,0					
			7	кабинет	167,4	167,4					
			8	коридор	66,0		66,0				

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер помещения	Назначение помещений	учрежденческая							
					Общая площадь	в т.ч.		Высота помещения по внутреннему обмер	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	
6	7	8	9	10		11	12					
Б	отм. + 19,00	нежило	9	сан.узел	5,6		5,6	2,87				
			10	туалет	1,0		1,0					
			11	туалет	1,0		1,0					
			12	туалет	1,0		1,0					
			14	умывальная	4,7		4,7					
			15	кладовая	5,1		5,1					
Итого по нежилое					610,3	493,2	117,1					
Итого по этажу					610,3	493,2	117,1					
Итого по зданию					2857,6	1787,9	1069,7					
всего: 2 857,6												

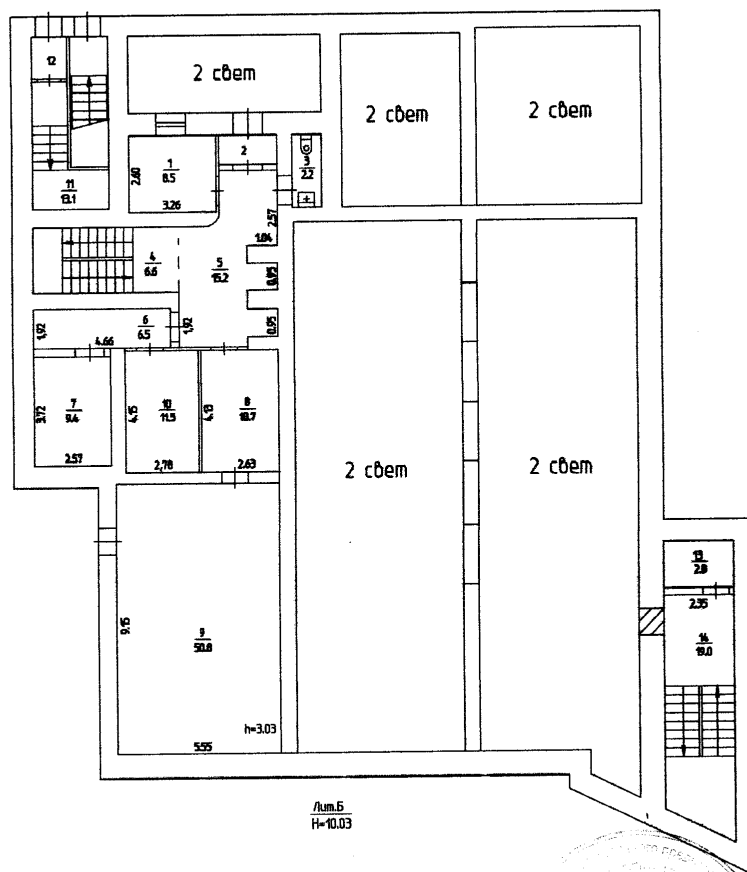
подвал



МП Бюро технической инвентаризации Ординского района' Пермский филиал					
Поземный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 1
Исполнитель	Малухина А.И.	<i>Малухина</i>	14.01.2013	г.Пермь	Листов 8
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб
				ул. Петропавловская, д.59	1: 200

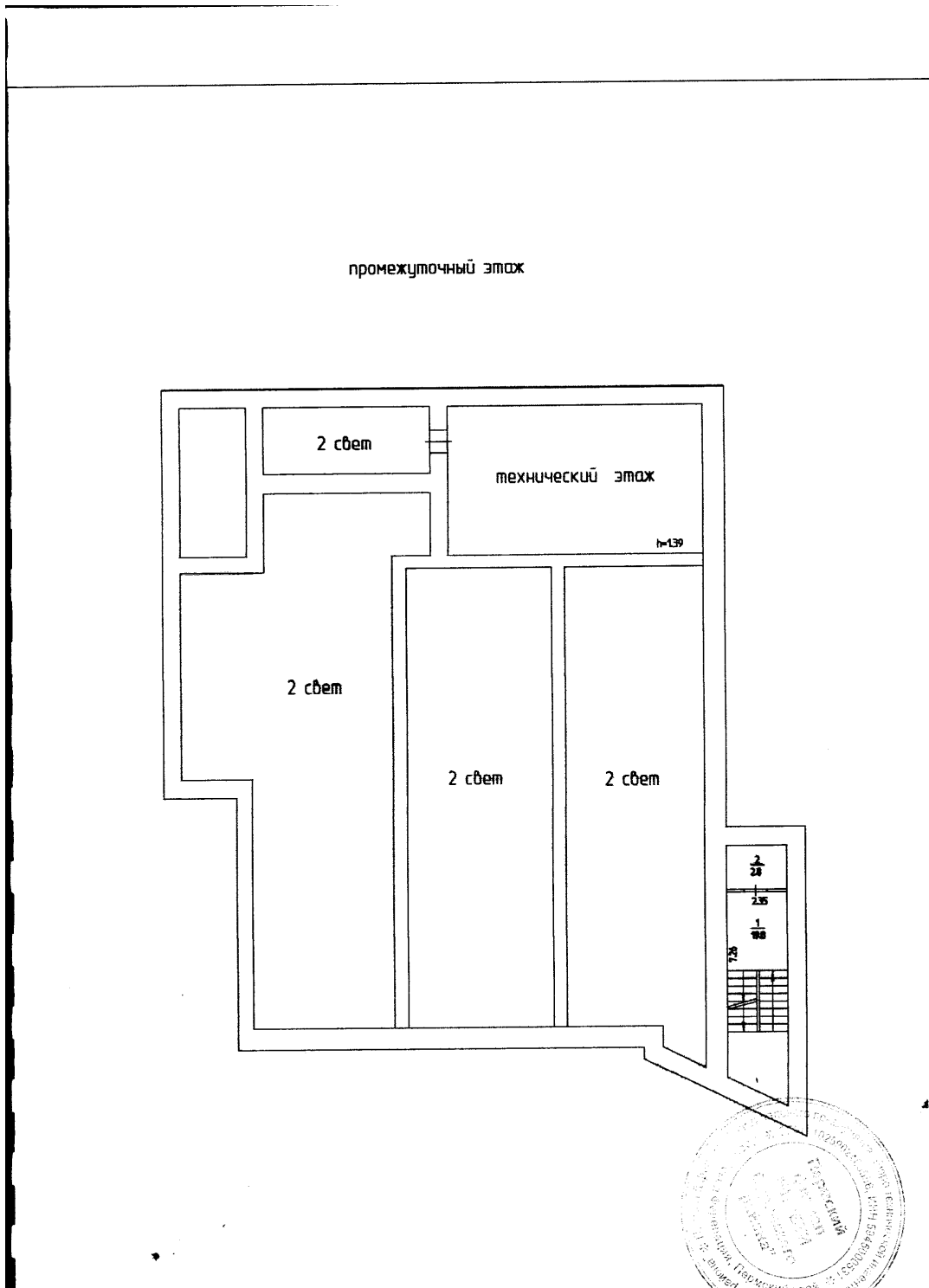
4

1 ЭТАЖ



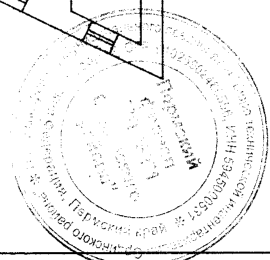
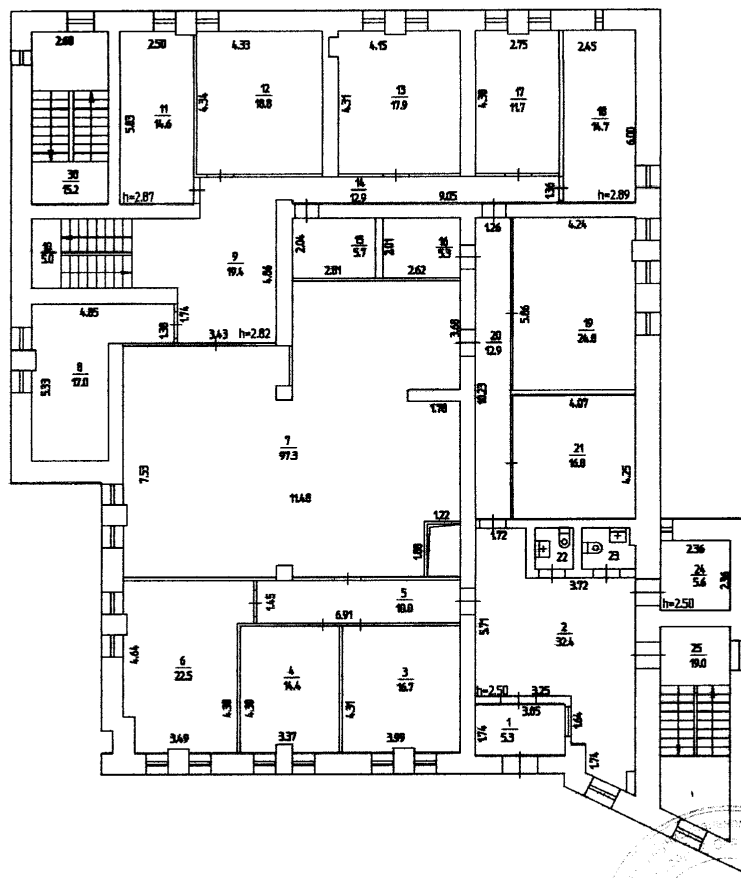
МП Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал					
Позэтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 2
Исполнитель	Малухина Н.И.	<i>Малухина</i>	14.01.2013	г.Пермь	Листов 6
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб
				ул. Петропавловская, д.59	1 : 200

8



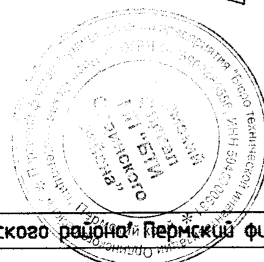
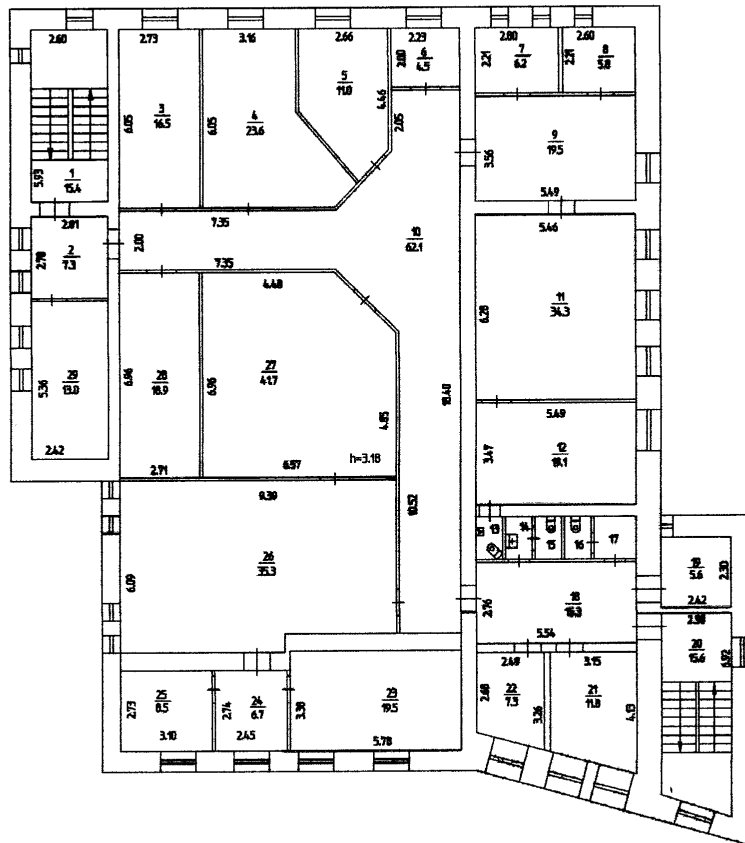
МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал»					
Позэтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 3
Исполнитель	Малухина И.А.	<i>Малухина И.А.</i>	14.01.2013	г.Пермь Ленинский район ул. Петропавловская, д.59	Листов 8
Исполнитель					Масштаб 1 : 200

2 ЭТАЖ



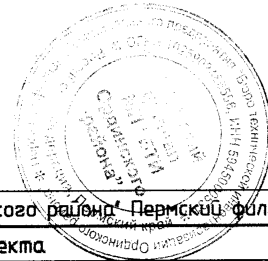
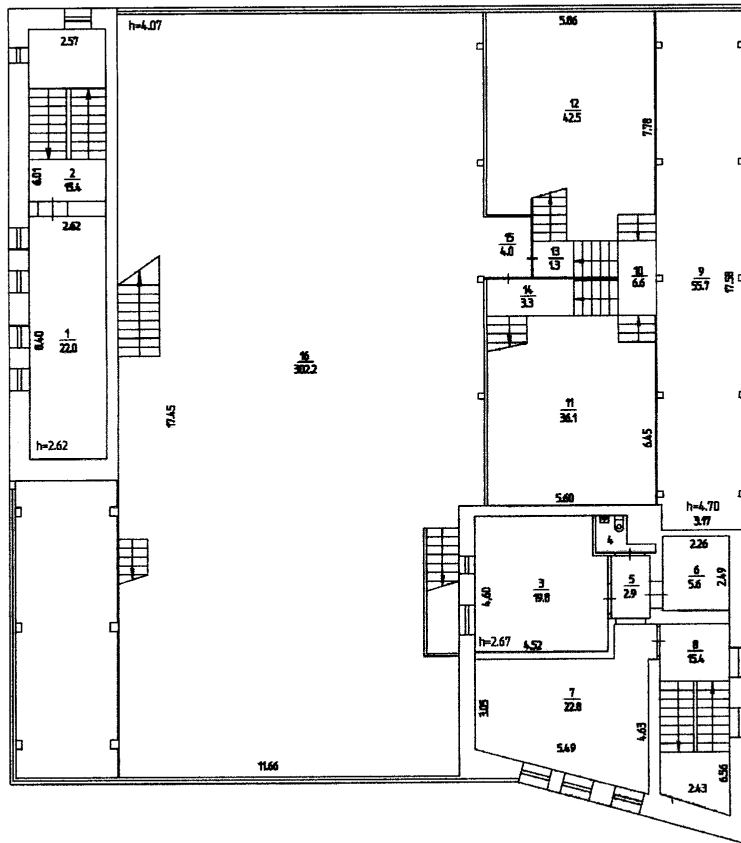
МП "Бюро технической инвентаризации Ординского района" Пермский филиал					
Поэтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 4
Исполнитель	Малыгина Н.И.	<i>Малыгина</i>	04.01.2013	г.Пермь	Листов 8
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб 1 : 200
				ул. Петропавловская, д.59	

3 ЭТАЖ



МП Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал					
Поэтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 5
Исполнитель	Молухина И.И.	<i>Молухина И.И.</i>	14.01.2013	г.Пермь	Листов 8
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб
				ул. Петропавловская, д.59	1 : 200

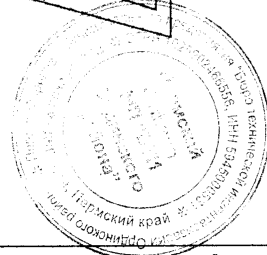
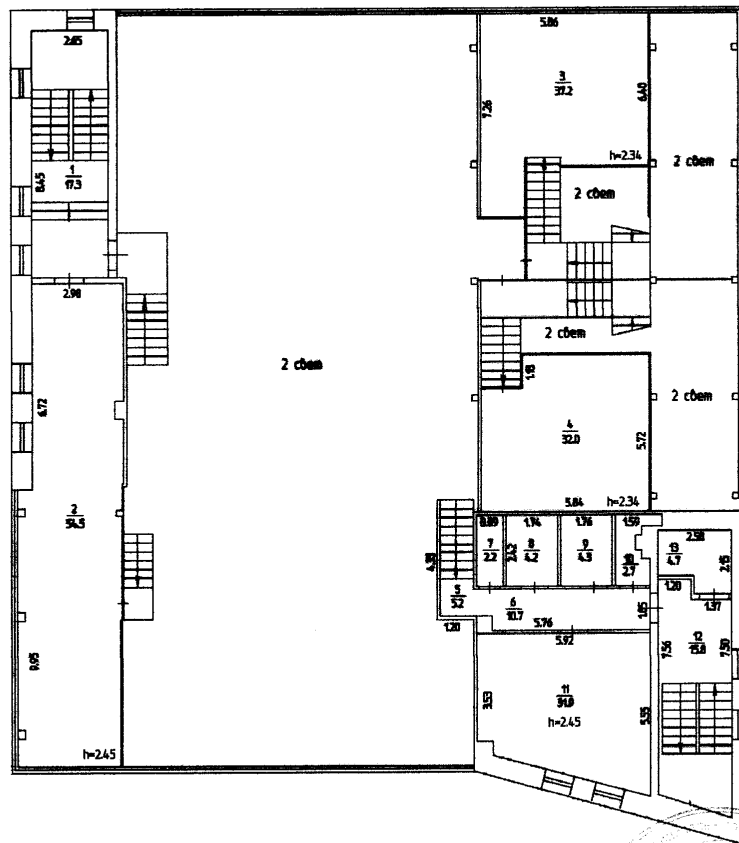
отм +12.70; отм. +13.00; отм. +14.40;



МП Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал					
Позтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 6
Исполнитель	Малухина Н.И.	<i>Малухина</i>	14.01.2013	г.Пермь	Листов 8
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб 1 : 200
				ул. Петропавловская, д.59	

12

отм. +16,00



МП Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал					
Позэтажный план объекта					
	ФИО	подпись	дата	Адрес объекта	Лист 7
Исполнитель	Малухина Н.И.	<i>Малухина</i>	14.01.2013	г. Пермь	Листов 8
Исполнитель				Ленинский район	Масштаб
				ул. Петропавловская, д. 59	1 : 200

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Наименование нежилое здание с надстройкой двух этажей
 Назначение нежилое
 Серия, тип проекта
 Год начала стр-ва 2001 Переоборудовано в _____ году
 надстроено
 Год окончания стр-ва 2009 Число этажей _____
 Кроме того имеются: подвал, отм.+12,70;отм.+13,00;отм.+16,00;отм.+19,
 Строительный объем 13899 куб. м. Площадь здания 2857,6 кв. м.

2. Благоустройство площади здания и строения (кв. м.)

водопровод	отопление								ванны и душ							гор. водо снабжение	газоснаб жение			лифты				напольные эл.плиты		
	канализация	центральное						От АГВ и др	калориферное	печное	без колонок и горячей воды с горячим водоснабжением с газовыми колонка	с дровянными колонками	бассейн	сауна	центральное		от колонок	центральное	баллоны	мусоропровод	пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые		телефоны	
		на твердом топлив	на газе	на твердом топлив	на газе	от ТЭЦ	от пром предпр																			от кварт котельн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2857,6	2857,6		2857,6														2857,6									2857,6

4. Сведения о принадлежности .

(заполняется на здание с необособленным земельным участком).

Наименование организации или Фамилия,И.,О., владельца	Основание владения	Доля
Николаев Алексей Владимирович	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-005	1/3, (незавер. ом)
Габитов Михаил Фаимович	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-004	1/3, (незавер. ом)
Филиппов Сергей Анатольевич	Акт приема-передачи нежилого помещения от 25.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2010г №59-59-20/050/2010-003	1/3, (незавер. ом)
ООО "Премьер"	Акт приема передачи недвижимого имущества от 15.10.2010г Свидетельство о государственной регистрации права от 16.11.2010г №59-59-20/045/2010-586	685,8 кв. м., вер. стр-с
ЗАО "Группа компаний Камнет"	справка №329 от 16.08.2004г Свидетельство о государственной регистрации права от 20.08.2004г №59-1-152/2004-3	часть 3 здания, (незавер. ом)
ООО "Север"	Договор купли-продажи от 04.05.2012г Свидетельство о государственной регистрации права от 15.06.2012г №59-20/058/2012-074	часть 3 эт. здания (незавер. ом)

5. Стоимость здания .

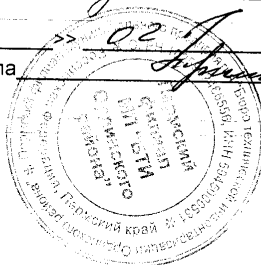
Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2013 года **20721092** руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

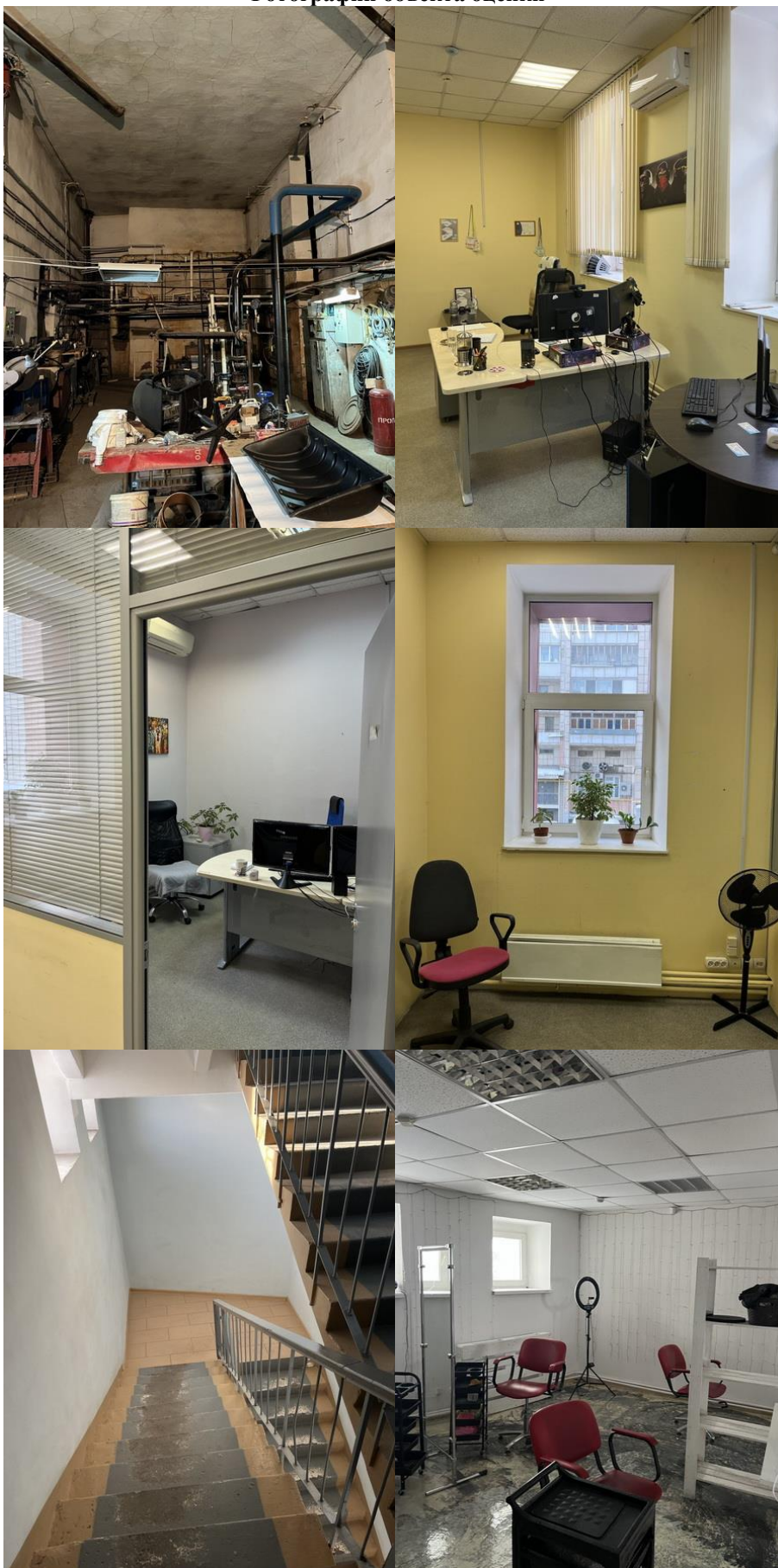
№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажный план	1:200	1	
2	Экспликация к позтажному плану	стр.	1	
3				
4				

Дата	Исполнил	Подпись	Проверил,	Дата	Подпись
14.01.2013 г.	Малухина Н.И	<i>Малухина</i>			

Паспорт выдан << 19 >> 02 >> 2013 г.
 Директор Пермского филиала _____ Н.К. Короткова

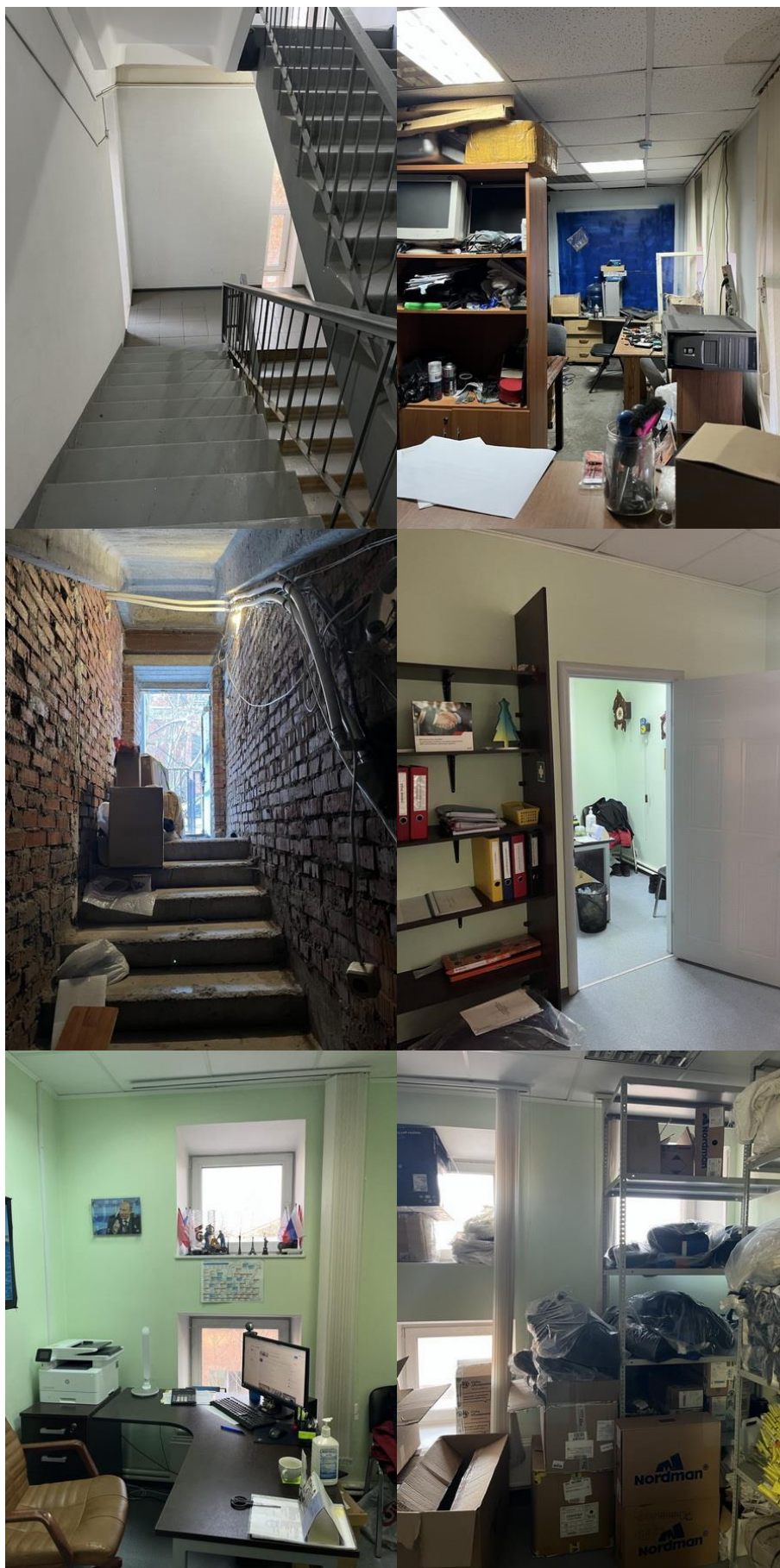


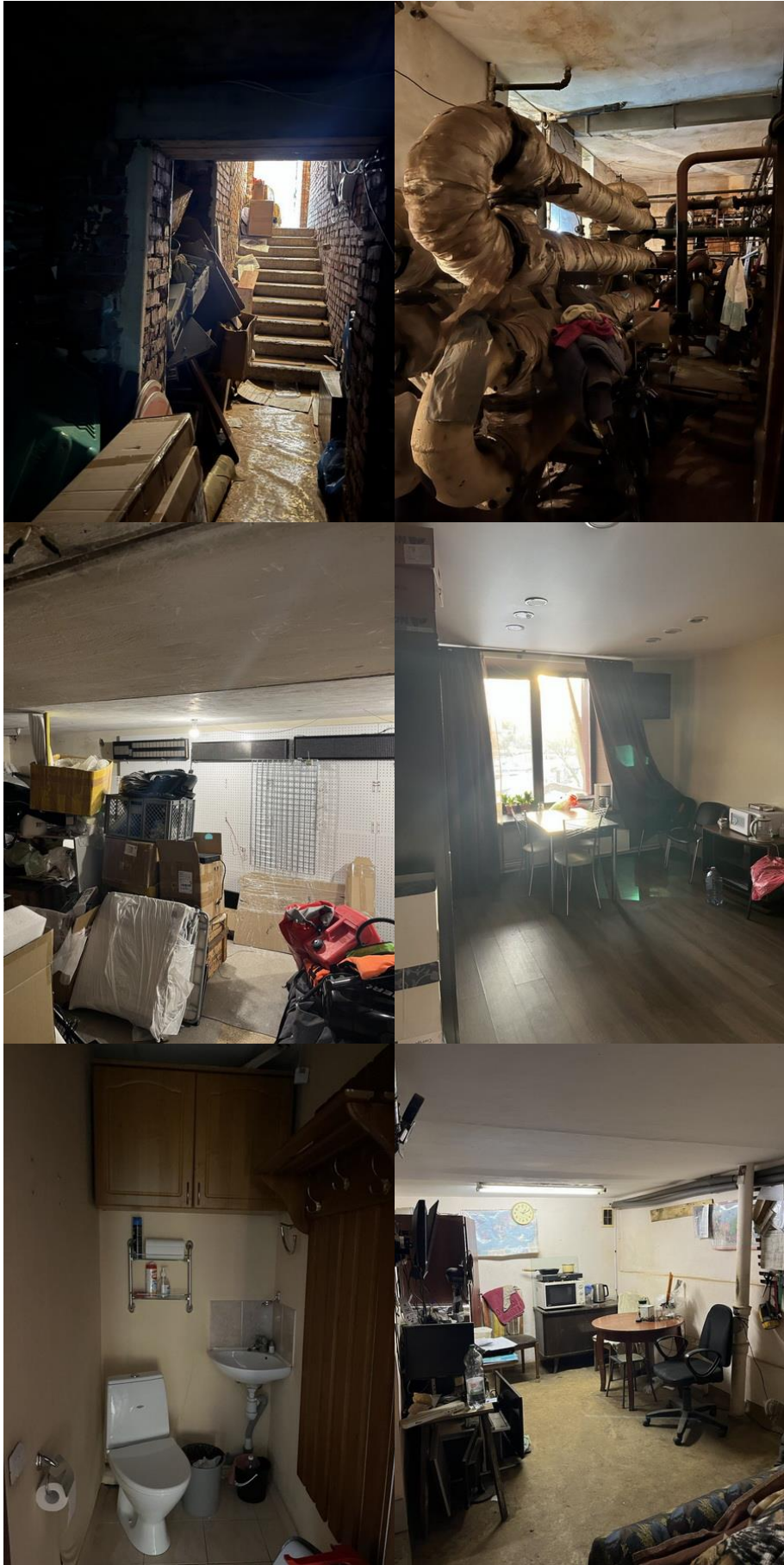
Фотографии объекта оценки























Распечатки рыночной информации
Аренда

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_327_m_2363009498

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 327 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



620 ₽
в месяц за м² ▾

620 ₽ в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 982 240-76-17

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Арендодатель
На Авито с августа 2012



Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 327 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 29
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Когда можно посмотреть?

[Марина](#)
Арендодатель
На Авито с августа 2012



[Подписаться на продавца](#)

Описание

Исторический центр Перми. Отличное место для Вашего бизнеса! Высокий пешеходный трафик, всегда есть парковочные места.

Помещение прямоугольной формы расположено на цокольном этаже, 2 кабинета, санузел, высота потолков 3 метра, чистовая отделка, установлена охранная и пожарная сигнализации, система пожаротушения, приточно-вытяжная вентиляция, паркинг во дворе для арендодателя на 2 машиноместа. В помещении 4 окна.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2363009498 · 21 декабря 2023 · 1831 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_226_m_3675398415

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 226 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

200 000 ₽
в месяц ▾

8 571 ₽ в год за м², залог 200 000 ₽



8 964 185-43-09

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Василий
Компания
На Авито с декабря 2019 🏆
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 280 м²
Этаж: 6
Высота потолков: 3.3 м
Отделка: офисная

Планировка: открытая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 61
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

Когда можно посмотреть?

Василий
Компания
На Авито с декабря 2019 🏆
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Описание

Офис в бизнес-центре Серго
Шестой этаж
Панорамное остекление, кондиционер
Свой санузел

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице
Класс здания: B

№ 3675398415 · 15 января в 09:27 · 306 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_274.1_m_2948032339

Сдам помещение свободного назначения, 274.1 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



900 Р
в месяц за м² ↓

900 Р в месяц за м², залог 246 690 Р,
комиссия 123 345 Р

8 919 711-90-94

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЦН "АЛЬФА"

Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Егор

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 274.1 м²

Этаж: цокольный

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Газеты Звезда, 27
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Предлагаем для Вашего бизнеса помещение свободного назначения

Кабинетная планировка с возможностью перепланировки под ваш формат, так как несущих стен минимум. В помещениях есть окна. Два входа - основной и эвакуационный. Сделана приточно-вытяжная система. Сплинkerная система пожаротушения и аварийная система дымоудаления. Во всех помещениях выполнен ремонт в нейтральных тонах. Высота потолков 3.4 метра. Заведенная мощность 34кВт.

Престижное место с пешеходным и автомобильным трафиком. Бывшее помещение сетевой медицинской компании. Прекрасно подойдет под медицинский центр с аналогичным направлением. Можно так же разместить торговые площади, салон красоты, досуговый центр, офис компании.

Арендная ставка без учета коммунальных платежей.
(Номер объекта в базе 292411)

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: нет

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЦН "АЛЬФА"

Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Егор

№ 2948032339 · 11 января в 13:13 · 1406 просмотров (+2 сегодня)

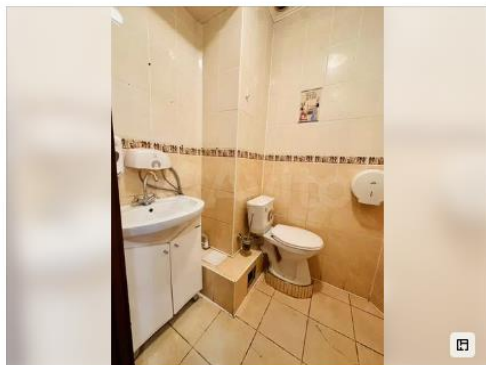
Пожаловаться

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_21.6_m_3448901154

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 21.6 м²

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 21.6 м ²	Планировка: кабинетная
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 2	Арендные каникулы: есть
Отделка: офисная	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отопление: центральное	

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Куйбышева, 2
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Ул. Куйбышева, 2

1 подъезд, со стороны двора

84 кв м.

Цена аренды:

Кабинет 31.4 - 20140 руб. + ку

Кабинет 21.6 - 14040 руб. + ку

Сдаётся офисное помещение в центре города: 3 просторных кабинета, свой сан узел, есть горячая вода, водонагреватель, кондиционер

2 ой этаж.

Прекрасное месторасположение, рядом МФЦ, Галерея, набережная.

Интернет, охрана, круглосуточный доступ в здание.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

650 Р

в месяц за м² ~

7 800 Р в год за м², залог 7 020 Р

8 982 490-80-21

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МАКРОМИР ПЕРМЬ»

Компания

На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МАКРОМИР ПЕРМЬ»

Компания

На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

№ 3448901154 · 12 ноября в 11:49 · 1430 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_398.2_m_3002564250

Свободного назначения, 398.2 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



320 000 Р
в месяц ▾

804 Р в месяц за м², залог 320 000 Р,
без комиссии
или предложите свою цену

8 982 461-65-42

Написать сообщение

● Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Компания

На Авито с октября 2010

Завершено 1269 объявлений



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 398.2 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.1 м

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Пермский край, Пермь, Осинская ул., 8
р-н Ленинский

[Показать карту ▾](#)

Расположение

Пермский край, Пермь, Осинская ул., 8
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Помещение расположено в самом центре города на одной из самых оживленных улиц гор. Перми.

Отдельная входная группа. 2 этажа. Без отделки.

Витринные окна, зальная планировка, высокие потолки, все городские коммуникации.

Густонаселенный жилой массив, отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Рядом остановки общественного транспорта.

Сложившееся торговое и деловое окружение.

Рассмотрим все виды деятельности.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Компания

На Авито с октября 2010

Завершено 1269 объявлений



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3002564250 · 4 декабря в 10:11 · 1128 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_magazin_56.4_m_2168309

775

Свободного назначения, магазин, 56.4 м²

84 600 Р в месяц ▾

1 500 Р в месяц за м², залог 84 600 Р
или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 912 882-08-57

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спрашивают?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Арендодатель
На Авито с ноября 2016

Звонок: -263 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 56.4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 10
р-н Ленинский

[Показать карту*](#)

Описание

Сдается просторное помещение в престижном районе Перми. Помещение на 1 этаже жилого дома, отдельная входная группа, витрина с панорамным остеклением.

В помещении два входа: на ул. Пермскую и со двора.

Электрическая мощность 35 кВт, есть отдельная вытяжка на крышу.

Низкие коммунальные платежи.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 2168309775 · 23 ноября в 12:43 · 5677 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_58_m_2086843486

Нежилое помещение, 58 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

500 Р
в месяц за м²

500 Р в месяц за м², залог 29 000 Р
или предложите свою цену

8 342 203-21-67

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Торговый центр "Айсберг"

Компания
На Авито с октября 2019
Закорысно 11 объявлений

[Рейтинги проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Елена

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 58 м²

Этаж: 4

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Попова, 16
р-н Ленинский

[Показать карту *](#)

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Попова, 16
р-н Ленинский

[Показать карту *](#)

[Рейтинги проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Елена

Описание

Предлагаются к аренде торговые площади в ТЦ Айсберг - самый центр города, по соседству расположены многочисленные бизнес-центры с широкой потенциальной аудиторией + основные транспортные узлы, активный пешеходный и автомобильный трафик, сформированная аудитория ТЦ, отличная инфраструктура ТЦ - фитнес-центр, бутиковая зона, услуги, супермаркет Магнит нового формата, полноценная кафе-столовая.

58 кв.м. - помещение 4 этаж прямо напротив лифта, отличная навигация, можно использовать под офис агентства недвижимости, юридические услуги, офис турагентства, рекламное агентство, салон красоты, шоу рум с независимым режимом работы. В помещении выделена подсобка 12 кв.м., подведена вода.

Арендная ставка от 500 руб., сверху эксплуатационные (обсуждаются) и коммунальные услуги. Ставки обсуждаются в зависимости от объема, этажа и деятельности арендатора.

Бесплатная навигация на этаже, есть рекламные возможности снаружи и внутри ТЦ.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

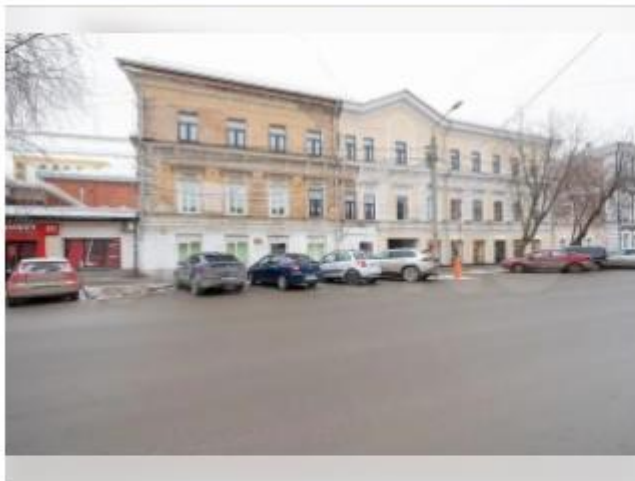
№ 2086843486 - 29 ноября в 09:59 - 6157 просмотров (+14 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_252.2_m_2645602559

Сдам офисное помещение, 252.2 м²

Добавить избранное Сравнивать Добавить закладку



240 000 Р
в месяц

11 420 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 919 460-50-91

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё срываете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Пермь

Компания

На Авито с апреля 2019

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений Павленко

О помещении

Общая площадь: 252.2 м²

Этаж: 3

Отделка: чистовая

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Расположение

Пермский край, Пермь, Советская ул., 51
р-н Ленинский

Показать карту *

Этажи Пермь

Компания «Этажи» основана в 2000 году и является лидером рынка недвижимости. У нас более 240 офисов и франчайзи-партнеров по всей России и за рубежом.



2-к. квартира, 46 м²,
4/25 эт.
45 000 в месяц



3-к. квартира,
46,7 м², 4/5 эт.
4 600 000 Р

Расположение

Пермский край, Пермь, Советская ул., 51
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Сдаю коммерческое помещение в исторической части города! В шаговой доступности остановки общественного транспорта, школа, театр, множество ресторанов, кафе. Все это может отлично сочетаться с вашим видом бизнеса! Здание кирпич. Сталинка. Полностью прошло капитальный ремонт:

- Великолепный холл и лестница!
- Заменена кровля.
- Перекрытия железобетонные.
- Мощность электросети 140квт.
- Центральное отопление и водоснабжение.

Таким образом объект полностью пригоден для ведения коммерческой деятельности на долгий срок!

Особенности помещения:

- планировка свободного типа. Остались лишь несущие стены. Актуальный план будет чуть позже .
- есть мокрые точки.
- высота потолков 3.2 метра.
- хорошие, спокойные соседи на первом и втором этажах.
- большое количество окон по периметру, что идеально подходит под кабинетную систему.

В наличии есть также левое крыло 3его этажа площадью 153.3м, что позволит вам увеличить арендуемую площадь до 405м.

Рассмотрим долгосрочную аренду. Все вопросы лучше по телефону! Номер в базе: 8628689. Район: Центр.

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 2645602559 - 4 декабря в 16:35 - 1131 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 предложение о покупке или аренде

Контактное лицо
Евгений Павленко

Этажи Пермь

Компания «Этажи» основана в 2000 году и является лидером рынка недвижимости. У нас более 240 офисов и франчайзи-партнеров по всей России и за рубежом.



2-к. квартира, 46 м²,
4/25 эт.
45 000 в месяц



3-к. квартира,
46,7 м², 4/5 эт.
4 600 000 Р



Участок 13 сот.
(личное подсобное
хозяйство (лпх))
360 000 Р

297 объявлений компании

Продажа

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_319.9_m_s_arendatrom_2883618789

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 319.9 м² с арендатором

24 500 000 ₽ ▾

76 586 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



📺 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи

8 982 434-08-17

“ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП”
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания
На Авито с апреля 2013 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

О помещении

Общая площадь: 319.9 м²

Этаж: 7

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Пермский край, Пермь, Екатерининская ул., 105
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

Описание

Офис на 7 этаже БЦ МобиДик, отдельный блок, свободная планировка, внутри помещения есть своя серверная и кухня, свежий ремонт, панорамные окна, санузел на этаже. Есть своя платная парковка. В настоящее время сдано в аренду.

Здание расположено в центре города, первая линия улицы Екатерининская, рядом ТЦ "Айсберг", ТЦ "Товары Прикамья", школа, Центральный рынок, медицинские учреждения, городская эспланада, жилой район, множество остановок общественного транспорта.

Так же продается соседняя площадь с арендатором 236,1 м².

Готовы рассмотреть ваши варианты и предложения! Звоните!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Количество парковочных мест: 30

Тип здания: административное здание

Круглосуточный режим: Да

Парковка: на улице

№ 2883618789 · 9 января в 22:37 · 1746 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_277_kv.m_1973375766

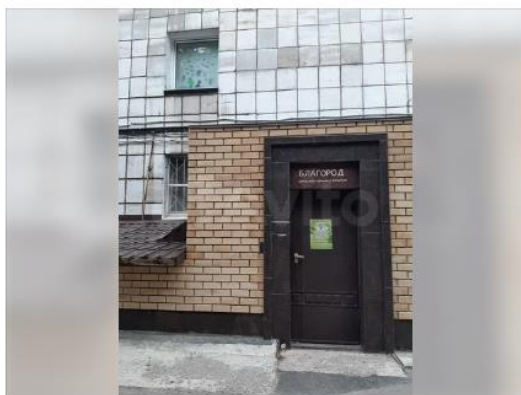
Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 277 кв.м

19 850 000 ₽

71 661 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 919 490-62-80

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Корпорация "ПЕРСПЕКТИВА"

Компания

На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 277 м²

Этаж: цокольный

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 77
р-н Ленинский

Показать карту

Когда можно посмотреть?

Корпорация "ПЕРСПЕКТИВА"

Компания

На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

Описание

Продается помещение свободного назначения в центре города, рядом с Эспланадой.

Высокий теплый, сухой цоколь с окнами. Выполнен авторский ремонт с мраморными полами в местах общего пользования, санузлами в мраморе и эксклюзивными резными деревянными дверьми. Кабинетная система. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Имеются арендаторы.

- Бесплатные консультации;
- Предоставление полной информации по объекту;
- Юридическое сопровождение сделки.

Звоните. Ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для Вас время.

Номер объекта: #2/625660/9738

О здании

Тип здания: другой

Круглосуточный режим: Да

Парковка: на улице

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2117355266

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 150 м²

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

12 000 000 ₽ ▾

80 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 912 980-77-85

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

City

Компания

На Авито с ноября 2017

Завершено 424 объявления

Реквизиты проверены

47 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Антон

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 150 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Луначарского, 74
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

завершено 424 объявления

Реквизиты проверены

47 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Антон

Описание

Помещение для различных видов деятельности. Площадь 150 кв. м.

Отдельный вход, первый этаж, отдельная парковка.

Собственник.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

Круглосуточный режим: Да

№ 2117355266 · сегодня в 09:24 · 2005 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2200_m_2186565731

Здание, 2200 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

323 400 000 Р ▾

147 000 Р за м²

8 919 490-69-01

Написать сообщение

✉ Details

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
"НИКА"



Компания
На Авито с сентября 2019 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ангелика



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Общая площадь: 2200 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, Петропавловская ул., 41
р-н Ленинский

[Показать карту *](#)

Описание

Продается офисное помещение площадью 2 200 кв.м., расположено на 2 и 3 этажах встроено- пристроенного здания.

Помещение оборудовано системами вентиляции и кондиционирования, системами пожарной безопасности и дымоудаления, установлены системы контроля доступа и видеонаблюдение, интернет и телефония, круглосуточная охрана.

Отделка мест общего пользования и кабинеты выполнены современными высококачественными материалами.

Имеется подземный паркинг на 22 машиноместа, который можно приобрести дополнительно.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: бизнес-центр

№ 2186565731 - 4 декабря в 10:57 - 4383 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_3484375671

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 106 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



3 900 000 Р ▾

36 792 Р за м²
или предложите свою цену

8 912 059-61-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пермь

Частное лицо

На Авито с октября 2010

Документы проверены

Эквалайд: -104 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 106 м²

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2.4 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 121
р-н Дзержинский

[Показать карту](#)

Описание

Продам помещение свободного назначения, 2 комнаты правильной формы, сан узел, выполнен капитальный ремонт, залит топинговый пол, заменены все коммуникаций, счётчики на воду (хол, гор вода) и электричество. Отдельный вход с улицы.

Офис, производство, склад, архив, мастерская, спорт зал, пункт выдачи. Торг обсуждается. Ипотека. Сдам в аренду 40000руб. за месяц

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3484375671 · 6 декабря в 14:09 · 738 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_231.3_m_3579531685

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 231.3 м²

26 000 000 Р ▾

112 408 Р за м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📧 Добавить заметку



8 919 491-26-48

Ипотечный Дом

Компания

На Авито с июня 2023

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Светлана



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 231.3 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 38А
р-н Ленинский

[Показать карту *](#)

Описание

В самом центре города! Помещение в деловом центре на 1 этаже. Чистовая отделка. Использовалась под кафе-столовая. Несколько входов с разных сторон помещения. Возле здания есть парковка.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

№ 3579531685 · 4 декабря в 12:34 · 295 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_80.3_m_2340620548

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам офисное помещение, 80.3 м²

5 290 000 Р ▾

65 878 Р за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 982 250-37-33

Написать сообщение
✉ Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ЦН "А/ЛФА"

Компания

Реквизиты проверены

Авито

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон

О помещении

Общая площадь: 80.3 м²

Планировка: открытая

Этаж: 6

Тип сделки: продажа

Отделка: чистовая

Расположение

Пермский край, Пермь, Монастырская ул., 12
р-н Ленинский

[Показать карту*](#)

Описание

Продается коммерческое - офисное помещение по адресу - г. Пермь, ул. Монастырская, д.12.

Два больших офисных помещения расположены на 6 этаже общей площадью 80.3 кв.м были объединены в один большой офис (документы согласованы).

Офис укомплектован дорогой немецкой мебелью, шкафом для сервера, кондиционерами в каждом кабинете и многим другим (смотрите фото).

Офис имеет конфигурацию: зона ресепшн, место работы сотрудников, дополнительный кабинет для сотрудников с чайной зоны и места для сервера + большой кабинет директора и зона для переговоров. Документы готовы к сделке. Звоните ключи у нас. Показ в удобное время для вас.

ЦЕНА СНИЖЕНА. ТОРГ!!! (Номер объекта в базе 248169)

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

№ 2340620548 - 4 декабря в 16:24 - 3167 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_3690351529

главная > > коммерческая недвижимость > городам > офисное помещение

Офис, 110 м²

17 500 000 ₽ ▾

159 091 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 912 591-03-92

Анжелика

Частное лицо

На Авито с октября 2019



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Общая площадь: 110 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Максима Горького, 76
р-н Свердловский

[Показать карту](#)

Описание

Офис на первом этаже с отдельным входом от собственника. Помещение состоит из холла, 5 кабинетов, сан.узел совмещенный, имеется душевая кабина. Сделан качественный дизайнерский ремонт. Территория ограждена, на въезде шлагбаум и охрана, парковочные места бесплатные. Два собственник, обременений нет. Рассмотрим разные варианты, возможен обмен на квартиры. Торг уместен. Мебель отдельно

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Круглосуточный режим: Да

№ 3690351529 · 11 января в 07:36 · 1417 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Справочные материалы

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

под ред. А.А. Деифера,
Полная версия

Сравнительный
подход

объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 1-я колонка версии

Таблица 225. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,36	1,39
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,29	1,33
	цоколь	0,74	0,77	1,00	1,03
	подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Таблица 226. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 50	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,21
	от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,17
	от 125 до 300	0,95	0,97	1,00	1,03	1,04	1,14
	от 300 до 750	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,11
	от 750 до 1500	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00	1,10
	от 1500	0,83	0,85	0,88	0,90	0,91	1,00

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,11	1,17
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,08	1,14
	цоколь	0,90	0,93	1,00	1,05
	подвал	0,85	0,88	0,95	1,00

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

под ред. А.А. Дейфера.
Полная версия

Доходный
подход

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	16,1% - 18,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	18,6% - 21,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	16,2% - 18,8%
4. Стрит-ритейл	17,5%	16,2% - 18,8%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	17,8% - 20,2%

Таблица 45. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,5%	10,5% - 12,5%
2. Торговые объекты	11,5%	9,9% - 13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,5%	10,5% - 12,5%

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ
О РАЗВИТИИ РЫНКА
ТОРГОВО-ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕРМИ
—
ЗА 3-Й КВАРТАЛ 2023 ГОДА



Исполнитель: ООО "АЦ "КД-консалтинг"

Таблица 3.1

Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены коммерческой недвижимости (3-й квартал 2023 г.)

*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.


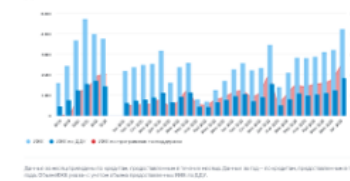
Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*												
Цены на нефть	<p>Цены на нефть во третьем квартале 2023 года по сравнению с предыдущими кварталами текущего года, а также 4-м кварталом 2022 года имели тенденцию роста.</p> <p>Источник: calc.ru</p> <p>График цены на нефть Brent (Brent) за 2023 год</p> <p>Динамика курса нефти Brent (Brent) дол./баррель за 2023</p> <p>Цены: в июле 2023г. – 85,56 \$/баррель, в августе 2023г. – 86,86 \$/баррель, в сентябре 2023 г. – 95,31 \$/баррель, рост в сентябре текущего года по отношению к июню 2023 составил 27,2%, а по отношению к сентябрю 2022 года (за год) рост не столь существен, 8,4% (цена в сентябре 2022 г. составляла 87,96 \$/баррель).</p>	Восходящий	Положительное	2												
Объем вывоза капитала	<p>Источник: nefti.ru (данные за 3-й квартал еще не обновлены)</p> <p>Бегство капитала из России достигло 13% ВВП. В прошлом году было выведено 239 миллиардов долларов, за первую половину 2023 года — еще 27 миллиардов.</p> <p>Следует отметить, что ситуация стабилизируется, отток капитала за 1-е полугодие 2023 году сильно замедлился, в 1 квартале 2023 года этот показатель составил 521 млрд, а во 2-м квартале 2023 года 54 млрд.</p>	Тренд за 3-й квартал не определяется из-за отсутствия информации, в 1-м и 2-м кварталах был нисходящим	В качестве ставки: влияние на жилищный сектор рынка в целом более слабое, чем на жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столицах городов. Снижение данного показателя имеет положительное влияние.	2												
Изменение курсов валют	<p>Источник: calc.ru</p> <p>За 3-й квартал 2023 год курс доллара к российскому рублю вырос на 10,38 руб. за 1 \$, таким образом рубль просел на 11,9% (в прошлом квартале была та же история, рубль упал на 12,9%). За тот же период курс евро вырос на 8,0579 руб. за 1€, соответственно падение рубля составило 8,5%. Однако, если смотреть изменения за год, то рубль «просел» по отношению к доллару на 69,7%, по отношению к евро на 71,7%, т.е. отмечается существенное падение рублевого эквивалента по отношению к основным валютам.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>руб. за 1 \$</th> <th>руб. за 1 €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30.09.2023</td> <td>97,4147</td> <td>95,7032</td> </tr> <tr> <td>30.06.2023</td> <td>87,0341</td> <td>85,7639</td> </tr> <tr> <td>30.09.2022</td> <td>37,413</td> <td>35,4064</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	руб. за 1 \$	руб. за 1 €	30.09.2023	97,4147	95,7032	30.06.2023	87,0341	85,7639	30.09.2022	37,413	35,4064	Нисходящий	Для сохранения спроса на жилье влияние пока остается положительным	3
Дата	руб. за 1 \$	руб. за 1 €														
30.09.2023	97,4147	95,7032														
30.06.2023	87,0341	85,7639														
30.09.2022	37,413	35,4064														

12

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

Ключевая ставка	<p>Банк России 19.09.22 установил ключевую ставку на уровне 7,5%, и такой уровень ставки оставался неизменным до 26.07.23. Совет директоров Банка России 27.07.23 повысил ставку до 8,5%, затем ставка в 3-м квартале еще дважды пересматривалась в сторону повышения, 25.08.23 она была установлена на уровне 12%, а 22.09.23 на уровне 13% (на текущий момент сохраняется на уровне 13%).</p> <p>Динамика ставки взята с сайта calc.ru</p>	Восходящий	Отрицательное, так как влияет на повышение ставок по всем кредитам	3
Инфляция	<p>Источник: tribuna.ru</p> <p>За 9 месяцев 2023 года инфляция в РФ составила 4,82%. В годовом исчислении, с сентября 2022 по сентябрь 2023 данный показатель зафиксирован на уровне 6%.</p> <p>За 3-й квартал зафиксированы колебания инфляции от +0,61% за июль, до дефляции в августе -0,68%, в августе показатель составил +0,25%.</p>	В целом за 3-й квартал боковой, но с колебаниями до нисходящего в августе месяце	Положительное, инфляция всегда влияет на рост цен	3
ВВП	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>Источник: global.vostok.su</p> <p>ВВП в реальном выражении за 6 мес. 2023г. составил 75 трлн. 391,5 млрд. рублей</p> <p>За первый квартал 2023 года данный показатель был зафиксирован на уровне 35 трлн. 999,1 млрд. рублей, во 2-м квартале 2023 года достиг 39 трлн. 400,4 млрд. рублей. Таким образом, наблюдается рост показателя между кварталами.</p> <p>За 6 мес. 2023г. рост ВВП составил 2,5% (оценка МЭР).</p> <p>Для справки: По оценке МВФ (World Economic Outlook), ВВП России на душу населения в 2022г. в текущих ценах составил 13,44 тыс. долларов.</p> <p>В 2023г. эксперты Фонда прогнозируют сокращение данного показателя до 14,4 тыс. USD.</p>	Восходящий, но подобные темпы роста ВВП не могут переломить ситуацию на период в перспективе к фазе экономического роста РФ	По отношению к рынку недвижимости привлекательный показатель роста ВВП за 6 месяцев 2023 г. не может привести к улучшению благосостояния населения, соответственно, имеет пока отрицательное влияние на рынок недвижимости. Но, безусловно положительно влияет на общую стабильность в экономическом и социальном плане	2
Инвестиции в основной капитал	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>Источник: calc.ru</p> <p>Инвестиции в основной капитал в России (в том числе здания и сооружения, машины и оборудование) за второй квартал 2023 года увеличились на 12,6% к тому же кварталу 2022 года в реальном выражении (в среднемгодовых ценах прошлого года) — после роста лишь на 0,7% в первом квартале, сообщил Росстат в своем докладе о социально-экономическом положении в стране. За полугодие рост к аналогичному периоду 2022-го составил 7,6%. Второй год драйвером инвестиционного роста выступает государство.</p>	Восходящий	Положительное	2
Индекс промышленного производства	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>По данным Росстата Индекс промышленного производства составил:</p> <p>- в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – 102,6%;</p> <p>- в июне 2023 г. по сравнению с июнем 2022 г. – 106,5%, по сравнению с маем 2023 г. – 101,5%.</p>	Восходящий в сравнении с аналогичным периодом 2022 года, боковой при сравнении июня с маем 2023 года	Положительное	3

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

<p>Уровень доходов населения</p>	<p>СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРПЛАТНАЯ ПЛАТА В ЦЕЛОМ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p> <p>Стратегия информационно-аналитического центра «Капитал-оценка» и ее филиалов в Пермском крае и Пермском муниципальном образовании (с 01.01.2023 г. в рамках предоставления услуг) 3 года</p>  <p>Источники: www.consulting.ru</p> <p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал. Как видно из таблицы, в первые 6 месяцев 2023 года средний уровень номинальной з/пд имел тенденции к росту, небольшое снижение наблюдалось только в апреле месяце. Однако, в июле также отмечено падение показателя по сравнению с июньским ростом. Поэтому определенных выводов пока сделать о дальнейшем тренде в последующие месяцы 3-го квартала не представляется возможным, так как данные за август и сентябрь 2023 отсутствуют.</p>	<p>Восходящий в 1-м и 2-м кварталах 2023 года</p>	<p>В номинальном и реальном исчислениях з/пд влияние положительное (ранее инфляция опережала темпы роста реального уровня з/пд)</p>	<p>3</p>
<p>Ипотека</p>	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>Источники: cbr.ru</p> <p>Динамика объема ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей</p>  <p>Август 2023 года стал рекордным по объему выдачи ипотеки. Кредитные организации предоставили 216,1 тыс. рублевых ИЖК на сумму 849,1 млрд рублей, что превысило предыдущий исторический максимум декабря 2022 года на 22,6% и 21,8% по количеству и объему соответственно. В годовом сопоставлении количество и объем предоставленных ИЖК выросли более чем в полтора раза (на 77,3 и 85,5% соответственно). За август темп прироста выдачи ИЖК в два раза превысил показатель розничного кредитования (31,3 против 14,9% соответственно). В результате ИЖК составили около трети объема предоставленных кредитов ФЛ (32,0%). Основной вклад в прирост выдачи ИЖК обеспечили кредиты на приобретение строящегося жилья (ИЖК по ДДУ). В августе было выдано 75,8 тыс.</p>	<p>Восходящий за весь 3-й квартал, особенно сильное проявление в августе месяце</p>	<p>В целом положительное, так как программа льготного ипотечного кредитования продолжает действовать</p>	<p>3</p>

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Спасская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

	<p>ИЖК по ДДУ на сумму 369,2 млрд рублей (51,2 тыс. кредитов на сумму 248,9 млрд рублей в июле). Кредитование на первичном рынке недвижимости, как и ранее, активно поддерживалось льготными программами. В августе совокупный объем кредитов по программам господдержки увеличился до 513,4 млрд рублей (+40,7% за месяц) — максимальное значение за весь период наблюдения. Такая динамика может быть обусловлена, с одной стороны, сохранением ставок субсидирования и ожиданием повышения минимального первоначального взноса по программам господдержки, с другой стороны, сберегательными мотивами — вложения в недвижимость могли рассматриваться как средство сохранения накоплений в условиях ослабления курса рубля.</p> <p>По оперативным данным АО «ДОМ.РФ», в первые три недели сентября по программам господдержки предоставлено ИЖК на сумму более 470 млрд рублей, что превышает среднесекторные показатели 2023 года.</p>			
<p>Законодательная база на федеральном уровне</p>	<p>1. ДИДЖЕСТ РПР по изменениям в сфере недвижимости в 3-м кв. 2023 г., изменения в законодательной базе РФ</p> <p>2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 14.07.2023 №368-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИИ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 02.08.2023) Уточнен порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, включенные в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства — оформление осуществляется на основании декларации без подготовки технического плана.</p> <p>3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24.07.2023 №378-ФЗ «О ГАРАЖНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИИ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 02.08.2023) Урегулирован порядок управления и распоряжения общим имуществом гаражных и машиномест. Введено понятие «гаражный комплекс» - здание или сооружение, в котором размещаются машиноместа. Предусмотрена возможность создания юридическим лицам для управления общим имуществом, их полномочия, порядок преобразования. Возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в отношении которого утвержден проект межевания территории. Возможность образования земельного участка, предоставленного гражданам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора без согласия двух граждан в рамках «гаражной политики». Исключена необходимость подготовки технического плана гаража, если он поставлен на государственный кадастровый учет. Уточнен порядок оформления прав на земельные участки и гаражи, расположенные в границах полосы отвода железных дорог.</p> <p>4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.07.2023 №397-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИИ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 31.07.2023) Потериум в связи с открытием наследства смогут получать обремененные сведения об установлении в пользу наследника ограниченного права и (или) обремененных объектов недвижимости (например, об аренде, где арендатором является наследодатель) в виде специальной записки из ЕГРН по установленной форме. Перечень лиц, имеющих право на получение персональной записки правообладателя объекта недвижимости независимо от наличия согласия такого правообладателя, дополнен: - собственниками комнат в коммунальной квартире, которые могут получать персональные данные своих соседей по квартире - собственников других комнат, - лицами, включенными</p>	<p>Совершенствование законодательства направлено на поддержку строительного комплекса</p>	<p>Положительное</p>	<p>3</p>

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Спасская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

	<p>правообладателя земельного участка (собственники, землепользователи, арендаторы), в отношении правообладателя расположенного на таком земельном участке здания, сооружения или помещений, машиностроительных сооружений, расположенных в этом здании или сооружении, - застройщиком в отношении гражданина - участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (или договору об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве), - участником долевого строительства в отношении гражданина, являющегося также участником (стороной сделки) по этому договору.</p> <p>5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №430-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 15.08.2023) Расширен перечень предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов - арендаторам, находящимся на личном земельном участке зданий, сооружений. Права аренды не могут передаваться в залог и вноситься как вклад в уставный капитал кооперативного товарищества (общества).</p> <p>Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, также могут быть предоставлены в безвозмездное пользование: - религиозным организациям под находящимися в их собственности зданиями, сооружениями, если земельный участок ограничен в обороте, - некоммерческим организациям под находящимися у них на праве безвозмездного пользования зданиями, сооружениями.</p> <p>Предусмотрена возможность предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов Единой системы газоснабжения, собственникам такой системы, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для осуществления пользования иными.</p> <p>Предусмотрено размещение на условиях публичного сервитута линий и сооружений связи, предназначенных для оказания населению услуг связи.</p> <p>6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №469-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ПРИРОДНЫХ ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСАХ, ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ МЕСТНОСТЯХ И КУРОРТАХ», ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТОВ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.09.2023) Конкретизирует предмет правового охраны - природные лечебные ресурсы, а также расширяет допустимое. Отмечено решение вопроса об отнесении лечебно-оздоровительных местностей, курортов к особо охраняемым природным территориям. Пересмотрены ограничения для землепользователей на территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов.</p> <p>7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 04.08.2023 №491-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.04.2024) Определены понятия «фотокарта», «фотошар», «ортофотокарта», «ортофотошар». Расширен перечень материалов, получаемых в результате выполнения картографических работ (карты, фотокарты, ортофотокарты, планы, фотопланы, ортофотопланы и иные картографические материалы). Предусмотрена возможность утверждения иных видов картографических материалов. Правительство РФ определяет уполномоченный орган, который будет осуществлять регулирование в области геоинформационных технологий. Предусмотрена разработка единых требований к российским геоинформационным технологиям, геоинформационным системам и геоинформационным средствам, и их разработчикам. Правительство РФ наделяется полномочиями по установлению порядка использования на территории РФ геоинформационных технологий, геоинформационных систем и геоинформационных средств для иностранных организаций. Предусмотрена обязанность уведомлять ИПК «Роскадастр» о случаях поворота или уничтожения пунктов ГТС, ГНС и ГТРС, а также ГССН.</p> <p>8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.07.2023 №551-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЧАСТЬ ПЕРВУЮ ГК РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.10.2023) Собственники недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории и связанных с ней технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежащем на праве общей собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей и имущество, созданное, приобретенное или образованное в дальнейшем для этой же цели. Доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащее собственнику одной недвижимой вещи, пропорциональна площади принадлежащей ему соответствующей недвижимой вещи. Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате связанных с общим имуществом платежей.</p>			
--	--	--	--	--



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

	<p>9. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 22.07.2023 №1190 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 09.04.2022 №629» (ВСТУПИЛО В СИЛУ 28.07.2023) ИП и юридические лица могут получить в аренду на 10 лет без проведения торгов земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности в случае, если используемый или для предпринимательской деятельности земельный участок пострадал в результате обстрелов и (или) террористических актов.</p> <p>10. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 04.05.2023 №703 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КРИТЕРИЕВ ОТНОСЕНИЯ СТРОЕНИЯ И СООРУЖЕНИЙ К СТРОЕНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ» (ВСТУПИЛО В СИЛУ 01.09.2023) Строеие и сооружения вспомогательного использования, в том числе: - строения на одном земельном участке с основными зданиями, строениями или сооружениями; - их строительство предусмотрено проектной документацией основного объекта и предназначено для обслуживания основного объекта; - строения в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, не являющегося особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, но общая площадь не более 1500 кв. метров; - располагается на земельном участке, предоставленном для ИЖС, для ведения ЛПХ, для блокированной застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей, его высота не превышает 20 метров.</p> <p>11. ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 15.03.2023 №П/0086 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПОРЯДКА ПРИНЯТИЯ НА УЧЕТ БЕЗВОЗВРАТНЫХ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ СО ДНЯ ПРИНЯТИЯ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПРИКАЗА МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 10.12.2015 №931, ЗА ИСКЛ. ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ) Предусмотрена возможность подачи заявления о принятии на учет безвозвратных линейных объектов также лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, в том числе посредством ЕИП У. В качестве безвозвратного на учет может быть также поставлен объект незавершенного строительства.</p>			
<p>Альтернативы для инвестиций</p>	<p>1. Золото: www.cmc.ru</p> <p>Цена на золото в 3-м квартале имела колебательный характер, в июле росла, в августе и сентябре снижалась. В итоге, уровень цен в 3-м квартале по сравнению со 2-м кварталом 2023 года снижлся на 2,2% по отчету в \$1870,5 за унцию, однако в рублевых ценах золота увеличилась на 7,3%. Ключевыми факторами, негативно влияющими на золото, остаются растущие реальные процентные ставки в США и индекс доллара на фоне опасений замедления развития экономики.</p> <p>2. Финансовый рынок:</p> <p>Источник: jornal.fond.ru</p> <p>Российский рынок акций в конце квартала оказался под давлением и показал смешанные результаты, упав на 2,9%, что стало первыми массовыми снижениями после восьмилетнего периода роста, начавшихся с января этого года. Однако в целом квартал прошел в позитивном ключе. Индекс акций МосБиржи за 3 месяца вырос на 12,0%. Лучший результат показали расписки XS Retail Group (+47,26%) на фоне роста квартальной выручки на 19,1% г/г, а также публикации в целом сильных результатов за второй квартал и первое полугодие 2023 года. Также лучше рынка были компании нефтегазовой отрасли (Сургутнефтегаз (SNGSP) +34,9%, Лукойл (LKOH) +30,8%) благодаря высокой операционной дисциплине на фоне растущих цен на нефть и девальвации рубля. Музеи рынка оказались акции деревообрабатывающей компании Сегежа (-13,1%). Внесение в санкционные списки китайского поставщика пероральных препаратов привело к снижению на внутреннем рынке в Китае, что вызвало проблемы в логистике и снижение выручки из-за сокращенных объемов производства.</p> <p>Российский долговой рынок оказался под давлением на фоне роста рыночных ставок вследствие ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ РФ. Государственный сегмент в среднем упал на 6,9% в чистых ценах и на 5,0% в общей доходности. Корпоративный сегмент долгового рынка также показал отрицательный результат, снизившись на 3,6% в чистых ценах и на 1,5% в общей доходности. Однако давление в облигациях корпоративных компаний еще какое-то время будет продолжаться ввиду того, что в периоды стресса ликвидность данных облигаций существенно снижается и динамика цен отстает от динамики государственных облигаций.</p>	<p>По итогам 3-го квартала нижесходящий, хотя в июле бы взлет цен</p> <p>Колебательный характер, часть акций растет, часть падает, по облигациям нисходящий, по ставкам на вклады - восходящий</p>	<p>Положительное, такой актив как золото рассматривается инвесторами в качестве альтернативы вложения денежных средств по отношению к рынку недвижимости</p> <p>Неопределенное по отношению к рынку акций, так как этот сегмент финансового рынка неустойчив. Положительное по отношению к долговому рынку. Отрицательное к валютным счетам (вклады)</p>	<p>3</p> <p>3</p>



Таблица 3.2

УРОВЕНЬ 2 (Региональный)

Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке торгово-офисной недвижимости и их влияние на цены в настоящее время (3-й квартал 2023 г.)

Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияние)	Сила*
Количество покупателей (обращений, сделок)	Согласно данным Федеральной налоговой службы на 1 октября 2023 года количество юридических лиц в Пермском крае составляет 50 258 ед., что больше аналогичного значения по состоянию на 01.07.2023 года на 0,6%. В Пермском крае на 10 июля 2023 года количество лиц, зарегистрированных в качестве ИП и КФХ, составило 67174 ед. По сравнению с 1 июлем 2023 года число индивидуальных предпринимателей увеличилось на 1,7%. Согласно статистике по самозанятым в Пермском крае на 01.10.2023 года зарегистрировано 135 182 самозанятых граждан (физических лиц), зафиксировавших свой статус и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход». За 3-й квартал 2023 количество самозанятых увеличилось на 14,5%.	Восходящий с учетом всех субъектов бизнеса	Положительное	3
Финансовые результаты деятельности организаций	Источник: <i>Пермьстат</i> . В январе-июле 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) действующих субъектов в действующих ценах составил 166902,9 млн рублей прибыли (644 организации получили прибыль, 132 – завершили отчетный период с убытками). За январь-июль 2023 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в целом по Пермскому краю доля убытка уменьшилась на 23,3%. Доля убыточных организаций за этот же период увеличилась на 0,8 процентного пункта. Наибольшее увеличение данного показателя наблюдалось по видам деятельности: «Деятельность финансовая и страховая», «Водоснабжение, водоотведение, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» и «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» – на 33,4, 14,3 и 13,3 процентных пункта соответственно.	Финансовые результаты бизнеса в большей степени положительные	Положительное	3
Оборот розничной торговли, общественного питания и реализации платных услуг населения	Источник: <i>Пермьстат</i> . Оборот розничной торговли в январе-августе 2023 года сложился в сумме 462886,4 млн рублей, что составляет 103,8% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах). Оборот общественного питания в январе-августе 2023 года сложился в сумме 23949,0 млн рублей, что составляет 112,3% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах). В январе-августе 2023 года субъекты малого предпринимательства сформировали 43,3% совокупного оборота розничной торговли региона (в январе-августе 2022 года – 47,3%). Объем реализации платных услуг населению в январе-августе 2023 года по операционным ценам составил 158115,2 млн рублей, что составляет 104,5% (в сопоставимых ценах) к аналогичному периоду прошлого года. В 2021 году показатели проросли впервые за три года, что безусловно является положительным моментом. В 2022 году рост объема и платных услуг населения продолжился, но обороты розничной торговли уменьшились. 2023 год в целом имеет положительную динамику рассматриваемых показателей.	Восходящий	Положительное	3
Инвестиции в основной капитал	Официальные данные по инвестициям в основной капитал <i>Пермьстат</i> публикуются с опозданием после окончания отчетного квартала.	Восходящий в годовом исчислении	Положительное, влияние этого показателя на	2

* Nalog.ru

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru



	Источник: <i>Ресурсы.ру</i> . В январе-июне 2023 года на развитие экономики и социальной сферы Пермского края было направлено 167,9 млрд руб. инвестиций в основной капитал. По данным <i>Пермьстат</i> , по итогам первого полугодия приток составил 16,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Крупные и средние предприятия региона освоили за 6 месяцев 132,2 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что на 12,1 % больше показателей 2022 года. К сферам, в которых виден рост объема инвестиций, можно отнести государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, а также водоснабжение, водоотведение и строительство. Стоит отметить, что в связи со стратегией социально-экономического развития региона, а также с поставленными губернатором целями по диверсификации экономики – в настоящее время основной приоритет отдается проектам в сфере логистики, объектов придорожного сервиса и туризма.		рынок недвижимости возрастает	
Инфляционные ожидания и психология покупателей	Источник: <i>Пермьстат</i> . Об индексах потребительских цен в Пермском крае в сентябре 2023 года В сентябре 2023 года в Пермском крае индекс потребительских цен на товары и услуги сложился 101,0%. Индексы потребительских цен по укрупненным группам	Боковой тренд, замедление темпов инфляции	Положительное для спроса в годовом исчислении, т.к. расходы домохозяйств растут не столь быстрыми темпами, как в 2022 году, соответственно, больше можно оставить средств на приобретение недвижимости	3
Развитость банковской системы	Источник: <i>сб.ги</i> (раздел финансирование долевого строительства). На 01.09.2023 всего кредитных Договоров проектного финансирования с Застройщиками Пермского края заключено 161 ед. на сумму 116 030,3 млн руб., что на 26 Договоров больше и на 16 929,7 млн руб. больше, чем было зафиксировано на 01.06.2023 г. Средняя ставка по кредитным Договорам по Приволжскому ФО составляет 4,42%, что на 0,46% выше аналогичного июньского показателя.	Восходящий по объемам проектного финансирования и ставке	Отрицательное, как для Застройщика, так и для Покупателя новостройки, рост ставки «отдаст» стоимость кредита и цены на недвижимость вверх, что в текущий период времени может вызвать уменьшение спроса	3
Уровень доходов населения	Примечание: официальные данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал. Источник: <i>39 rozstat.gov.ru</i> . За январь-июль 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 56946,4 рубля, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 14,1%, реальная заработная плата увеличилась на 8,4%. Сохраняется значительная дифференциация заработной платы по видам экономической деятельности. Источник: <i>Взвех.ру</i>	Восходящий	Положительное	3

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

Факторы предложения	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
	На 1 октября 2023 года зарплата в Пермском крае составляет 53 230 Р. В микробизнесе, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 31 940 Р, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 47 910 Р, а в средних компаниях с численностью от 100 человек - 58 560 Р. В крупных предприятиях в Пермском крае, численностью от 250 человек, зарплата составляет 74 530 Р. В бюджетной сфере в Пермском крае средняя зарплата составляет 42 590 Р.			
Количество продавцов и объем предложения	Объем ввода коммерческих объектов непромышленного назначения за девять месяцев 2023 г. равен около 32,5 тыс. кв. м, что составляет всего 18% от ввода 2022 года. Общее количество предложений в 3-м квартале 2023 г. на рынке купли-продажи торгово-офисной недвижимости составило 639 ед., на рынке аренды – 1364 ед. По сравнению со 2-м кварталом 2023 г. объем предложения на рынке уменьшился на рынке купли-продажи на 2,7%, а на рынке аренды, наоборот, увеличился на 1,5%.	Нисходящий	Положительное	3
Развитость банковской системы и других инструментов финансирования	Ключевая ставка ЦБ была увеличена до 13%. Банковские ставки по кредитам, соответственно, находятся на более высоком уровне, чем ключевая ставка. Не каждый бизнес готов финансироваться на рыночных условиях. В Пермском крае разработаны региональные меры поддержки. Например: <ul style="list-style-type: none"> • микрорезиди «Антикризисный» предполагает вложения во внеоборотные активы или пополнение оборотных средств, размер займа до 3,0 млн руб., под 4% годовых до 12 месяцев. • субсидирование процентной ставки для субъектов малого и среднего бизнеса по ранее заключенным кредитам. • налоговый инвестиционный вычет. 	Боковой, так как меры направлены на поддержание стабильной ситуации	Положительное	2
Уровень издержек и инфляция цен в строительном секторе	По данным ЕИСЖС (Дом.РФ) средняя стоимость 1 кв.м. при реализации квартир в новостройках Пермского края в сентябре 2023 года составляет 104 668 руб. Объем привлеченных средств – 52 789 млн. руб. Себестоимость строительства 1 кв. метра общей площади в Пермском крае по данным ЕИСЖС на 15.09.2023 составляет: <ul style="list-style-type: none"> • 53,3 тыс. руб./кв. м – медианное значение, что выше июньского значения на 3,6% (во 2-м кв. рост был на 4%); • 60,3 тыс. руб./кв. м – среднее значение, что выше предыдущего квартала на 6,3% (во 2-м кв. рост 3%) 	Восходящий в целом, цены реализации прирастают выше инфляции, себестоимость строительства в пределах общей инфляции	Положительное для продавцов, отрицательное для покупателей	3
Законодательная и нормативная база	В регионе утверждена стратегия развития малого и среднего бизнеса на 10 лет. К мерам поддержки относятся субсидии на открытие предприятия, покупку оборудования и поддержание бесперебойной работы предприятия, микрорайоны под сниженные проценты, обучение и консультации по ведению бизнеса, бесплатная юридическая помощь. В октябре 2021 года с инициативой введения в Пермском крае максимально пониженных налоговых ставок в первые три года деятельности индивидуального предпринимателя или организации выступил губернатор края Дмитрий Махонин. С 2022 года в Прикамье введены пониженные ставки по УСН для впервые зарегистрированных налогоплательщиков, ставки будут действовать в течение трех лет с момента регистрации. В условиях геополитических изменений Депутаты парламента Пермского края приняли в двух чтениях второй региональный пакет мер поддержки предпринимателей. Расширен перечень пострадавших отраслей, на которые распространяются пониженные налоговые ставки по	Тренд не определяется, ситуация прояснится после того, как меры поддержки заработают	Положительное	2

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

	упрощенной системе налогообложения (УСН) и принята налоговая льгота для поддержки микробизнеса. Для снижения налоговой нагрузки в отношении коммерческой недвижимости в Пермском крае действует льгота по налогу на имущество организаций – вычет из облагаемой площади 100 кв. м в отношении одного объекта. Чтобы его получить, предприниматель должен одновременно соблюсти условия: осуществлять деятельности не менее трех лет до применения вычета, средняя численность работников за прошедший год должна составлять не менее пяти человек, а объем выручки за предыдущий налоговый период – не менее 3 млн рублей.			
Ожидания продавцов	Ожидания застройщиков негативные, так как из-за высокой неопределенности будущего развития событий увеличиваются риски ведения строительного бизнеса. Также вызывает опасения спрос на первичном рынке. Все риски строительного бизнеса закладываются в цену проекта. Продавцы недвижимости, которые приобрели их для инвестиций, готовы извлекать доход от аренды, если отсутствует чрезмерная финансовая нагрузка.	Боковой	Отрицательное	3

► Выводы:

Средние цены предложения и арендные ставки на рынке торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 года показали прирост и задали тренд на повышение. При этом все заметнее становится расслоение цен и арендных ставок в зависимости от качественных характеристик объектов капитального строительства: чем современнее и качественнее здание, тем дороже оно предлагается на рынке.

Первичный рынок торгово-офисной недвижимости — это, в основном, встроенно-пристроенная недвижимость на первых этажах жилых домов. Спрос на торгово-офисные помещения первичного рынка увеличивается по мере стадии готовности дома, однако цены на них застройщики устанавливают изначально на уровне выше среднего. За последний год застройщики значительно увеличили цены предложений на торгово-офисную недвижимость.

Рынок торгово-офисной недвижимости Перми маломобилен, инертен, ориентирован на местный бизнес, на нем отсутствует высокая зависимость от федеральных и международных компаний. Инвесторы проявляют интерес к рынку коммерческой недвижимости, но готовы ждать, чтобы приобрести объект с лучшими инвестиционными свойствами. Частично возврат инвесторов связан с невозможностью инвестировать за пределами РФ, частично с изменением курсов валют. «Высокие» ставки по депозитам, объявленные банками в 3-м квартале 2023 года, вероятно, охладят спрос на торгово-офисную недвижимость.

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.**

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89
kdcconsulting.ru



4. Анализ развития рынка офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

4.1 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 4.1.1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 4.1.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.



График 4.1.1

В 3-м квартале 2023 г. увеличились доли числа предложений офисных объектов, предлагаемых на рынке купли-продажи на территории Индустриального, Мотовилихинского и Свердловского районов. В Дзержинском, Ленинском, Орджоникидзевском – доли уменьшились, а в Кировском - не изменилась.

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



График 4.1.2

Более половины всех предложений офисных объектов (55%) приходится на центральные микрорайоны города. В 3-м квартале 2023 г. доли в центре и в прилегающих к центру районах не изменились, немного увеличилась доля офисов, расположенных в 3-й зоне престижности, а в 4-й, наоборот, уменьшилась.

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

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Район	Прирост/снижение доли	Изменение
Дзержинский	- 1 п.п.	↓
Индустриальный	+ 1 п.п.	↑
Кировский	Нет изменений	-
Ленинский	- 4 п.п.	↓
Мотовилихинский	+ 3 п.п.	↑
Орджоникидзевский	- 1 п.п.	↓
Свердловский	+ 2 п.п.	↑

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

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

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

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 (одна из наиболее распространенных в РФ – классификация офисных объектов Российской гильдии управляющих и девелоперов). В связи с этим, для удобства анализа специалисты ООО «АЦ «КД-консалтинг» объединили схожие по своим характеристикам офисные объекты в укрупненные группы, см. табл. 4.1.1 (более подробное описание представлено в Приложении 3).

Таблица 4.1.1

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>Встроенно-пристроенные офисные помещения:</i>	
<i>IV группа</i>	встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)

В октябре 2021 года Комитет по офисной недвижимости РГУД опубликовал новую систему классификации офисных помещений⁷. С 2022 года оценка объектов и присвоение класса будет производиться по стандартам, актуализированным в соответствии с современными технологиями и рынком. Требования к техническим и инженерным характеристикам зданий повысились, а класс «С» упразднен.

Пять главных отличий Классификации-2021:

- ✓ исключение из списка класса «С» и прекращение выдачи сертификатов соответствия объектам этого уровня;
- ✓ обязательное наличие автоматизированной системы управления зданием, обеспечивающей централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем, для объектов класса В+;
- ✓ повышение требований к приточно-вытяжной вентиляции, кондиционированию, дополнение рекомендацией по интеграции интеллектуальных инженерных систем и BMS с 2023 года для объектов класса А;
- ✓ обязательные условия использования энергоэффективных технологий и материалов для помещений класса А: высота потолков должна быть не менее 3,3 метров в чистоте, шаг колонн – минимум 6х6, нагрузка на перекрытия минимум 400 кг, наличие фальшпола;
- ✓ соответствие стандартам "зеленой" сертификации с 2024 года.

Данное событие потребовало внесения изменений в принятую ООО «АЦ «КД-консалтинг» классификацию офисной недвижимости, которые предполагают исключение класса «D» - офисы низкого класса качества (офисы класса «D» объединяются с классом «С») и замену IV группы на встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы). Начиная с 1-го квартала 2022 года аналитические данные по офисному сегменту приведены в соответствии с обновленной методикой (таблица 4.1.1. и Приложение 3).

Анализируя структуру предложения на рынке купли-продажи офисной недвижимости исходя из качественных характеристик, можно констатировать, что большая доля приходится на офисные помещения класса «С» (51%), далее следуют автономные офисы (40%), см. график 4.1.3. Предложений офисов высокого класса качества на рынке купли-продажи намного меньше, офисы класса А, В+ и В (I-я и II-я группы вместе) составляют не более 9%.

⁷ <https://rgud.ru/novosti/ofisnaya-nedvizhimost-budet-otsenivatsya-po-novym-pravilam/>

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

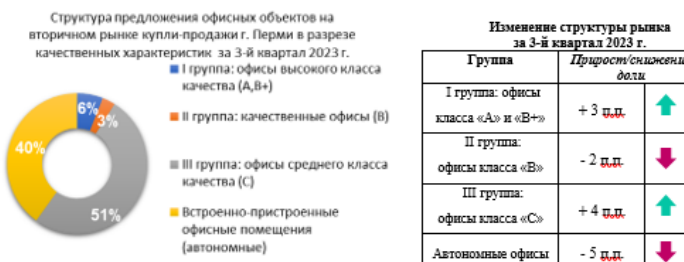


График 4.1.3

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

Средняя цена предложения на вторичном рынке офисной недвижимости в конце 3-го квартала 2023 г. составила 64 100 руб./кв.м, по сравнению с аналогичным показателем конца прошлого квартала средняя цена предложения увеличилась на 3,75%.

Рассматривая распределение числа предложений объектов офисной недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 4.1.4), можно отметить, что наибольшее количество предложений в течение пяти – шести лет находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 60 000 руб./кв.м (32% 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 (61% на конец 3-го квартала 2023 г.).



График 4.1.4

Офисные объекты с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв.м представлены единичными предложениями (14% от общего количества предложений в выборке).

Изменение среднеценовых показателей на рынке вторичной офисной недвижимости с разбивкой по районам за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. представлено на графике 4.1.5.

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

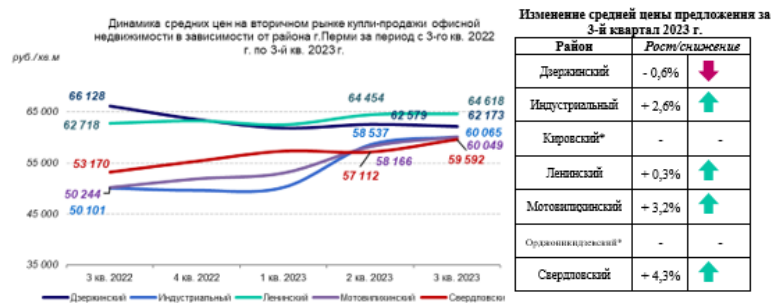


График 4.1.5

*В Кировском и Орджоникидзевском районах ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи офисной недвижимости, средний показатель цены предложения не рассчитан.

**Со 2-го квартала 2023 года в Индустриальном районе средняя цена предложения заметно увеличилась за счет появления на рынке предложений офисов в объекте по адресу: ул. Стахановская, 10а. Ранее данные помещения занимала гостиница «Микос». Предложения по продаже гостиницы как бизнеса встречались на порталах г. Перми, однако в таком формате гостиница не нашла своего покупателя. Цены предложения на офисы по данному адресу установлены выше, чем остальные офисные помещения. Аналогичная ситуация в Мотовилихинском районе, только предложения в данном районе попадали офисными помещениями в домах, недавно сданных в эксплуатацию, то есть которые ранее являлись объектами первичного рынка. Данное обстоятельство также заметно повлияло на значения средней цены предложения. Таким образом, увеличение средних цен в Индустриальном и Мотовилихинском районах связано не с тенденциями, а с появлением более «дорогих» объектов в базе.

Средний ценовой показатель на вторичном рынке офисной недвижимости в 3-м квартале 2023 г. увеличился в четырех районах города, по которым имелась возможность его рассчитать.

Максимальный уровень средней цены предложения вторичной офисной недвижимости в размере 64 618 руб./кв.м зафиксирован в Ленинском районе, большая часть которого относится к центральной части города.

На графике 4.1.6 представлена динамика средних цен предложения на рынке офисной недвижимости в зависимости от зоны престижности местоположения за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г.

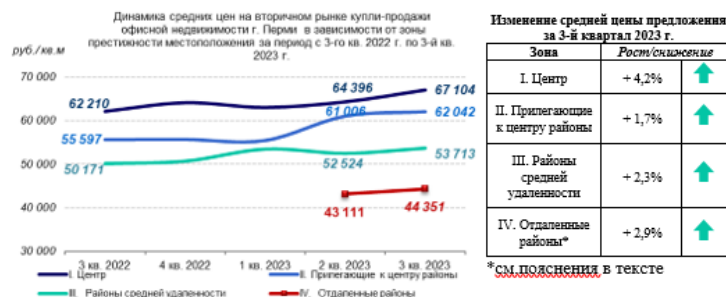


График 4.1.6

*Средний показатель в отдаленных районах указан не во все периоды ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи офисной недвижимости, по которым средние значения цены рассчитывать нецелесообразно.

В 3-м квартале 2023 г. зафиксировано увеличение средней цены предложения на офисные помещения, расположенные во всех категориях престижности местоположения без исключения в диапазоне от 1,7 до 4,2%.

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

На графике 4.1.7 отражена динамика средних цен предложения на офисные объекты в зависимости от качественных характеристик за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. Из общего объема выборки были выделены отдельно стоящие административно-офисные здания различного класса качества и автономные офисы (встроенно-пристроенные офисные помещения).

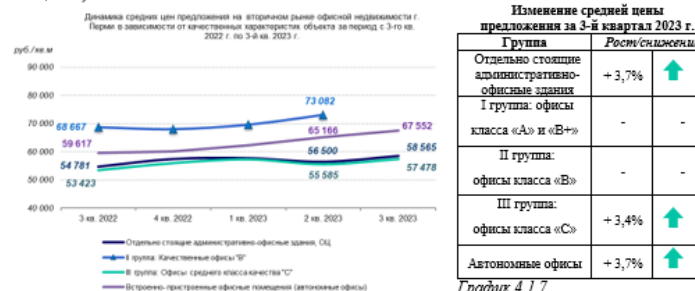


График 4.1.7

В 3-м квартале 2023 г. средняя цена предложения увеличилась на офисы в отдельно стоящих зданиях в целом, на офисы в зданиях среднего класса качества и на автономные офисы. В текущем квартале в группе высококачественных и качественных офисных зданиях небольшое количество предложений не позволило рассчитать среднюю цену и, соответственно, проследить его динамику.

Структура предложения и динамика средних цен предложения на первичном рынке купли-продажи офисной недвижимости

Ниже на графиках представлены структура предложения офисных объектов на первичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми (см. график 4.1.8) и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 4.1.9) по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.



График 4.1.8



График 4.1.9

Наибольшее количество предложений офисов в строящихся объектах в 3-м квартале 2023 г. приходилось на Ленинский район (35%). Следом идет Мотовилихинский район с долей 33%. 19% зафиксировано в Свердловском районе и 13% - в Дзержинском. В 3-м квартале 2023 года предложения первичных офисов в Индустриальном, Кировском и Орджоникидзевском районах на открытом рынке отсутствовали.

Из графика 4.1.9 видно, что 56% предложений на первичном рынке относится к центру (1-я зона), 24% - в районах, прилегающих к центру (2-я зона престижности). В 3-й зоне (районы средней удаленности) доля предложений составляет 20%. В отдаленных районах предложения офисов в 3-м квартале 2023 года отсутствовали.

© ООО «АЦ «КД-консалтинг», 2023 г.
614066, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18, тел +7(342) 201-79-89

Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.



Рендер апартментов на ул. Советская, 30А

В рамках анализа первичного рынка офисной недвижимости дополним, что также есть предложения «проблемных» объектов:

- объект незавершенного строительства нежилого назначения площадью 15900 кв.м. на ул. Екатеринбургская, 175 по цене 15,7 тыс.руб./кв.м.
- объект незавершенного строительства нежилого назначения площадью 5300 кв.м. на ул. Екатеринбургская, 176 по цене 41,5 тыс.руб./кв.м.



Оба объекта являются «долгостроями» по причинам юридического и финансового характера.

Коммерческие помещения на первых этажах в новостройках порой значительно превосходят по своим характеристикам объекты вторичного рынка, что находит отражение в разнице их среднеценовых показателей.

На 30.09.2023⁸ г. в незавершенном строительстве на территории г. Перми находилось 8 отдельно стоящих объектов многофункционального назначения, которые включают в себя административно-офисные помещения площадью около 58 тыс. кв.м, в этом объеме также указано четыре «проблемных» здания общей площадью 35 тыс. кв.м, строительство которых на текущий момент приостановлено или сроки постоянно переносятся. Сроки сдачи строящихся сегодня офисных центров Перми были обозначены на 2023–2024 гг.

Площади строящихся офисных зданий не превышают 10 тыс. кв.м каждый, кроме здания на Окулова, 14. В стадии проектирования находятся два бизнес-центра в составе многофункциональных комплексов. Оба проекта располагаются в центральной части города.

4.2 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 4.2.1) и структура предложения в зависимости от

⁸ С 2022 года информацию о выданных разрешениях на строительство размещает Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края. В обновленных реестрах информацию о площадях строящихся зданий отсутствует, в связи с чем точный подсчет площадей затруднителен.



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

зоны престижности местоположения (см. график 4.2.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2023г.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми за 3-й квартал 2023 г.



График 4.2.1

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Район	Изменение доли	Тренд
Дзержинский	Нет изменений	-
Индустриальный	-2 п.п.	↓
Кировский	Нет изменений	-
Ленинский	-3 п.п.	↓
Мотовилихинский	+3 п.п.	↑
Орджоникидзевский	-1 п.п.	↓
Свердловский	+3 п.п.	↑

Отчетливо прослеживаются явные лидеры по числу предложений (Ленинский и Свердловский районы) и аутсайдеры (Кировский и Орджоникидзевский районы). За 3-й квартал 2023 г. структура предложения по районам изменилась незначительно в пределах от -3 п.п. до +3 п.п. Побольше, чем в других районах, изменения коснулись Ленинский и Свердловский районы.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г. Перми за 3-й квартал 2023 г.



График 4.2.2

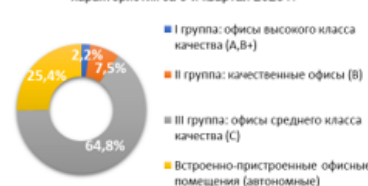
Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Зона	Изменение доли	Тренд
I. Центр	-2 п.п.	↓
II. Прилегающие к центру районы	+2 п.п.	↑
III. Районы средней удаленности	+2 п.п.	↑
IV. Отдаленные районы	-2 п.п.	↓

Большая часть офисов в аренду предлагается в центральной части города (40%). Далее следует 2-я зона (29%), 3-я (19%) и 4-я (12%).

На графике 4.2.3 отображено распределение числа предложений офисных объектов в разрезе качественных характеристик по состоянию на конец 3-го квартала 2023 г.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды г. Перми в разрезе качественных характеристик за 3-й квартал 2023 г.



Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Изменение доли	Тренд
I группа: офисы класса «А» и «В+»	-0,3 п.п.	↓
II группа: офисы класса «В»	+0,3 п.п.	↑
III группа: офисы класса «С»	-3,0 п.п.	↓
Автономные офисы	+3,0 п.п.	↑



График 4.2.3

На рынке аренды, также как и на рынке купли-продажи офисной недвижимости, наименьший удельный вес занимают офисы высокого класса качества «А», «В+» (2,2%) и офисы в качественных зданиях «В» (7,5%). Большая часть рынка аренды офисов – это помещения в зданиях среднего класса качества и во встроенно-пристроенных помещениях на первых этажах жилых домов.

Динамика средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости

Средняя арендная ставка предложения на рынке офисной недвижимости на конец 3-го квартала 2023 г. составила **604 руб./кв.м** в месяц, что больше аналогичного значения предыдущего квартала всего на **3,42%**.

Порядка 74% предложений офисных помещений на рынке аренды за анализируемый период предлагалось в ценовом диапазоне от 301 до 800 руб./кв.м в месяц (см. график 4.2.4).

Распределение числа предложений офисных объектов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м) за 3-й квартал 2023 г.

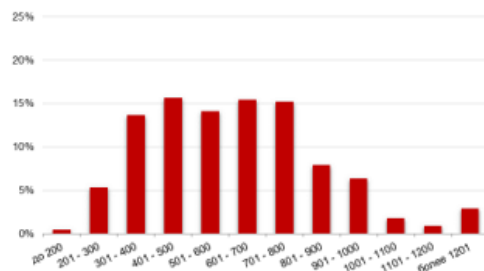


График 4.2.4

Динамика средних арендных ставок на рынке офисной недвижимости в зависимости от района г. Перми за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. представлена на графике 4.2.5.

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 4.2.5

Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

Район	Рост/снижение
Деревенский	+4,0% ↑
Индустриальный	+1,5% ↑
Кировский	+0,7% ↑
Ленинский	+4,0% ↑
Мотовилихинский	+1,2% ↑
Орджоникидзевский	-1,7% ↓
Свердловский	+2,6% ↑

За 3-й квартал 2023 г. средние арендные ставки на офисы увеличились на территории шести районов города, а уменьшился показатель только в Орджоникидзевском.

Изменение средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости г. Перми с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. в зависимости от категории престижности местоположения отображено на графике 4.2.6.

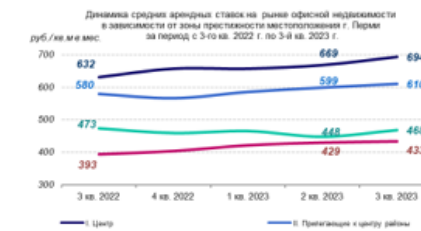


График 4.2.6

Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

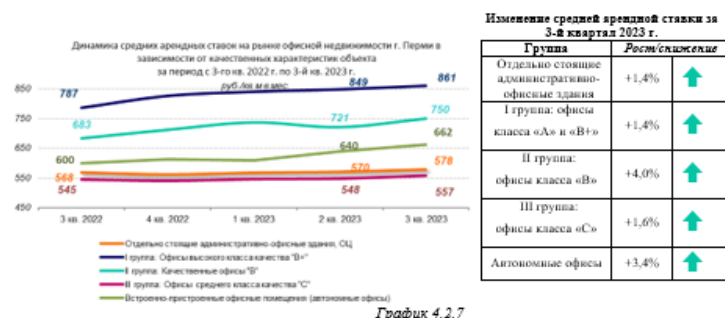
Зона	Рост/снижение
I. Центр	+3,7% ↑
II. Прилегающие к центру районы	+1,8% ↑
III. Районы средней удаленности	+4,5% ↑
IV. Отдаленные районы	+0,9% ↑

В 3-м квартале 2023 г. было зафиксировано увеличение средней арендной ставки предложения на офисы, расположенные во всех зонах престижности местоположения без исключения.

На графике 4.2.7 отражена динамика средних арендных ставок на офисные помещения в зависимости от качественных характеристик объекта за период с 3-го квартала 2022 г. по 3-й квартал 2023 г. Из общего объема выборки были выделены отдельно стоящие административно-офисные здания различного класса качества и автономные офисы (встроенно-пристроенные офисные помещения).



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.



Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2023 г.

Группа	Рост/снижение
Отдельно стоящие административно-офисные здания	+1,4% ↑
I группа: офисы класса «А» и «В+»	+1,4% ↑
II группа: офисы класса «В»	+4,0% ↑
III группа: офисы класса «С»	+1,6% ↑
Автономные офисы	+3,4% ↑

В разрезе качественных характеристик офисных объектов Перми за 3-й квартал 2023 г. средняя арендная ставка увеличилась на офисы всех классов без исключения.

В ходе анализа на предмет изучения структуры арендной ставки на офисные помещения в административно-офисных зданиях г. Перми специалисты ООО «АЦ «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 (встроенно-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.

4.3 Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости

Через макроэкономических событий 2010–2022 гг. стимулирует инвесторов к вложению средств в реальный актив – недвижимость, однако эффективность инвестиций принципиально зависит от момента «входа» на рынок и ликвидности объекта. Как и раньше, самыми ликвидными на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости г. Перми остаются малоформатные объекты: быстрее всех (в течение двух месяцев) «уходят» встроенно-пристроенные коммерческие помещения площадью от 30 до 100 кв.м по ценам в пределах 15 млн руб. в большей степени с целью сохранения накопленного капитала в рублевом эквиваленте. Спрос на аренду малоформатных офисов уже не первый год максимальный среди всего объема предложений. При этом бизнес продолжает экономить, уменьшая затраты на аренду коммерческих площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений готовы идти на предоставление «арендных каникул». В офисных зданиях с качественной



Аналитический отчет о развитии рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2023 г.

отделкой и удовлетворительным сервисом от УК наметилась тенденция к увеличению арендных ставок.

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, введенных в эксплуатацию. Сроки поглощения в новостройках для офисных помещений малого формата (до 100 кв.м) составляют до 6-ти месяцев, среднего формата (от 100 до 150 кв.м) находятся в диапазоне от 5 до 9 месяцев, сроки реализации офисов площадью свыше 150 кв.м составляют в среднем от 6 месяцев до 12 месяцев.

На вторичном рынке купли-продажи сроки экспозиции малоформатных по площади офисов (до 50 кв.м) составили до 3 месяцев, для помещений площадью свыше 50 кв.м срок экспозиции до 5 месяцев, офисы от 100 до 300 кв. м держатся на рынке от 5 до 8 месяцев, более крупные – свыше 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 восстановился на «доковидный» уровень. Наиболее ликвидными были офисы по ставкам до 600 руб./кв.м в месяц, до среднерыночной. В центральной части города спрос существует на качественные предложения по ставкам выше среднего уровня. Средние сроки экспозиции на рынке аренды офисов составили от 2 до 5 месяцев.

В целом, еще начиная с 2014 г., активность на рынке офисной недвижимости Перми заметно снизилась. Однако, с учетом снизившейся в 2021 году инвестиционной привлекательности рынка многоквартирного жилья, интерес к торгово-офисной недвижимости во второй половине 2021 года увеличился, что положительно сказывается на спросе на этом сегменте. Эластичность спроса на рынке аренды выше, по сравнению с рынком купли – продажи: при снижении арендных ставок вакантные площади начинают заполняться.



Копии документов оценщика и исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2477675974

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 30 » октября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Капитал-Оценка» Юридический адрес: 614000 г.Пермь, ул.Монастырская, д.61, офис 501. Почтовый адрес: 614000 г.Пермь, ул.Монастырская, д.61, офис 501. ОГРН. 1045900494090 ИНН: 5904107003 Е – mail _____ тел. 8(342)217-93-33 р/с 40702810300040000141 банк филиал АКБ «ФОРА-БАНК»(АО) в г. Перми г.Пермь БИК_045773713
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2023г. по 24 часа 00 минут 12.11.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушении требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2023года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.000 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2477675974 от 30 октября 2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Богданович Нина Евстафьевна
	Код 139199

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (должность, Подпись)

По Доверенности №РГ-Д-14069/23 от 30.10.2023 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2477675227

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» октября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лялин Юрий Юрьевич Адрес по месту регистрации: Пермский край, Пермский р-н, ул.Владимилова, д.9, кв.5 Дата рождения: Паспорт: №5704 601078, выдан: 29.12.2004 г. ОВД Пермского р-на Пермской области Член НП СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» тел. 8-902-79-109-12
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2023 г. по 24 часа 00 минут 12.11.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 13 ноября 2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000.000 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 200 (Пять тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2477675227 от 30 октября 2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Богданович Нина Евстафьевна
	Код 139199

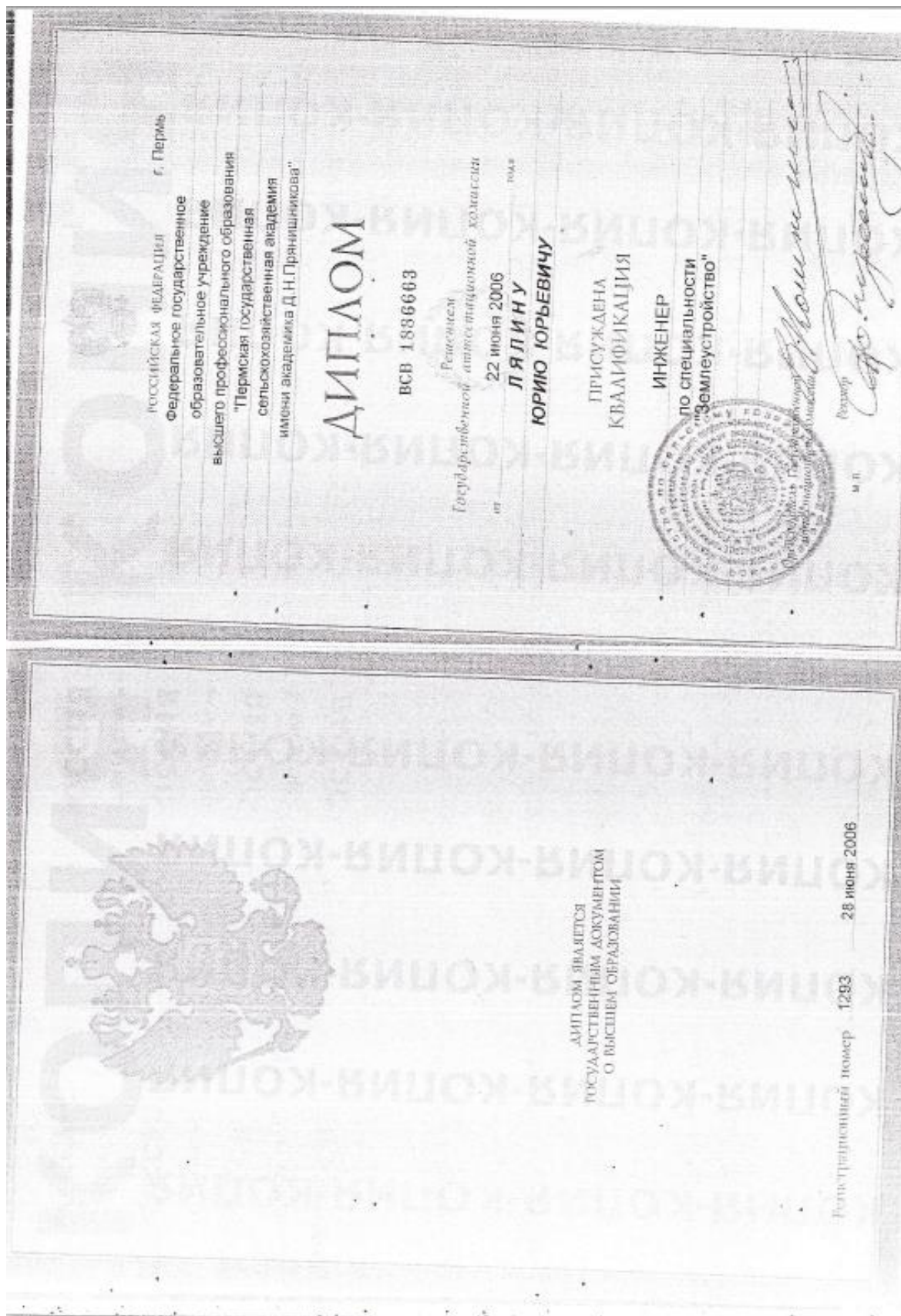
Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Ю.Ю. Лялин
М.П. (подпись)



Н.Е.Богданович





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 089888

Настоящий диплом выдан А.И.Иванову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 апреля 2009 г. по 21 января 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО

«Институт повышения квалификации дополнительного профессионального образования «РЦЦПК»

по программе «Оценка собственности»

специализации «Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 января 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) А.И.Иванов (фамилия, имя, отчество)

на ведение деятельности в сфере «Оценка

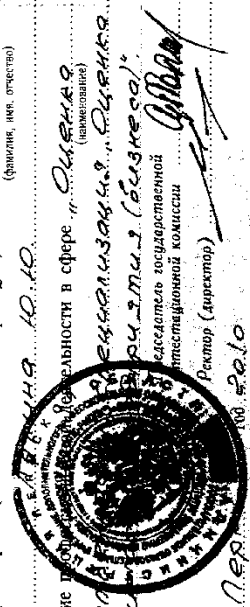
собственности»

специализации «Оценка

стоимости (бизнеса)»

Город Пермь № 2610

Директор (директор)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5681

Настоящее свидетельство подтверждает, что

**ЛЯЛИН
ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**
повышал(а) свою квалификацию в (на)
ГОО ДПО «Институт повышения квалификации – РМШПК»
по программе «**Оценочная деятельность**»
с «**21**» октября 2013 г. по «**31**» октября 2013 г.
в объеме

104 академических часов

За время обучения сдел(а) зачеты и экзамены
по основным дисциплинам программы:

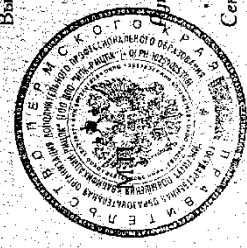
Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	отлично
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		

Прошел(а) стажировку в (на)

нет

Выполнил(а) работу на тему

нет



[Signature]
Директор
[Signature]
Секретарь

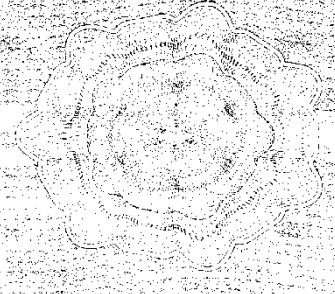
Закл № 09

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

240049970



Свидетельство
является документом о повышении квалификации
устойчивого образца

Регистрационный номер

57/13

Город

Пермь

« 31 » октября 2013 г.

ООО «К.С.», г. Пермь, 2013 г., «Б»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592402532228

Документ о квалификации

Регистрационный номер

20/16

Города

ПЕРМЬ

Дата выдачи

31 октября 2016г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЛЯЛИН
ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**

с 20 октября 2016г. по 31 октября 2016г.
прошел(а) повышение квалификации в (на)

Государственной автономной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»

по программе
«**Оценочная деятельность**»

в объеме 104 часов
за время обучения сдана(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:



Руководитель

Секретарь



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Лялин Юрий Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 594804613421

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

02 сентября 2011 года, регистрационный № 007572

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002138 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021013-2

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Лялину Юрию Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023227-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лялину Юрию Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.