

ЭКСПЕРТНЫЕ ОЦЕНКИ ПО КОРРЕКТИРОВКАМ В г. ПЕРМИ

по состоянию на 31.12.2018 года

Наименование	Среднее значение расширенного интервала	среднее значение расширенного интервала (округленно)	Доверительный интервал		среднее значение доверительного интервала	среднее значение доверительного интервала (округленно)
			От	До		
Скидка на торг, %						
Скидки от предложений цены торговых объектов	26,00	26	10,5	18,7	14,59	15
Скидки от предложений цены офисных объектов	26,00	26	11,9	21,6	16,75	17
Скидки от предложений цены объектов общественного питания (кафе, рестораны, фаст-фуды, фуд-корты и т.п.)	26,00	26	12,1	20,7	16,43	16
Скидки от предложений арендных ставок торговых объектов	20,00	20	9,0	16,2	12,61	13
Скидки от предложений арендных ставок офисных объектов	20,00	20	9,7	17,3	13,51	14
Скидки от предложений арендных ставок объектов общественного питания (кафе, рестораны, фаст-фуды, фуд-корты и т.п.)	25,00	25	10,1	18,9	14,51	15
Скидки от предложений цены производственно-складских объектов	25,50	26	13,1	22,4	17,79	18
Скидки от предложений арендных ставок производственно-складских объектов	26,00	26	12,3	21,5	16,88	17
Скидки от предложений цены сельхозпостроек вблизи крупных городов края	27,50	28	16,5	25,7	21,13	21
Скидки от предложений цены сельхозпостроек в дотационных районах края	42,50	43	20,1	34,0	27,04	27
Скидки от предложений цены баз отдыха	27,50	28	16,6	27,7	22,14	22
Скидки от предложений цены земельных участков под ИЖС вблизи крупных городов края	20,50	21	9,5	17,1	13,33	13
Скидки от предложений цены земельных участков под ИЖС в отдалении от крупных городов края	22,50	23	14,4	22,8	18,58	19
Скидки от предложений цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в г. Перми	26,00	26	10,7	18,7	14,73	15
Скидки от предложений цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в населенных пунктах в Пермском крае (кроме г. Перми)	22,50	23	13,3	21,1	17,18	17
Скидки от предложений цены земельных участков под коммерческие объекты в г. Перми	21,00	21	11,4	18,1	14,76	15
Скидки от предложений цены земельных участков под коммерческие объекты Пермском крае	27,50	28	13,7	22,9	18,31	18
Скидки от предложений цены земельных участков под производственно-складское назначение в г. Перми	22,50	23	12,7	19,5	16,08	16

Скидки от предложений цены земельных участков под производственно-складское назначение Пермском крае	27,50	28	15,4	25,4	20,37	20
Скидки от предложений цены земельных участков сельхозназначения вблизи крупных городов края	27,50	28	15,3	24,9	20,07	20
Скидки от предложений цены земельных участков сельхозназначения в с/х районах	27,50	28	17,2	28,1	22,70	23
Скидки от предложений цены стандартных квартир	15,00	15	5,0	10,6	7,81	8
Скидки от предложений цены элитных квартир (площадью более 100 кв.м.)	15,00	15	7,8	14,3	11,05	11
Скидки от предложений цены жилых домов в г. Перми	20,00	20	8,8	15,5	12,15	12
Скидки от предложений цены жилых домов в Пермском крае	26,00	26	11,7	21,0	16,36	16
Скидки от предложений цены коттеджей в г. Перми	20,00	20	9,3	16,9	13,10	13
Скидки от предложений цены коттеджей в Пермском крае	21,00	21	11,2	20,1	15,65	16
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %						
встроенных офисных помещений в жилых домах, площадью до 100 кв.м.	15,00	15	6,40	11,70	9,03	9
встроенных офисных помещений в жилых домах, площадью от 100 до 300 кв.м.	20,00	20	8,80	15,70	12,26	12
встроенных офисных помещений в жилых домах, площадью свыше 300 кв.м.	25,00	25	10,50	19,30	14,88	15
встроенных торговых помещений в жилых домах, площадью до 100 кв.м.	12,50	13	5,70	10,70	8,22	8
встроенных торговых помещений в жилых домах, площадью от 100 до 300 кв.м.	15,00	15	7,60	13,20	10,41	10
встроенных торговых помещений в жилых домах, площадью свыше 300 кв.м.	17,50	18	10,40	17,60	14,02	14
встроенных офисных помещений в БЦ, площадью до 100 кв.м.	15,00	15	6,10	11,40	8,77	9
встроенных офисных помещений в БЦ, площадью от 100 до 300 кв.м.	15,00	15	8,90	15,60	12,26	12
встроенных офисных помещений в БЦ, площадью свыше 300 кв.м.	17,50	18	11,00	18,80	14,91	15
встроенных торговых помещений в ТЦ, ТРК, площадью до 100 кв.м.	15,00	15	5,70	11,30	8,53	9
встроенных торговых помещений в ТЦ, ТРК, площадью от 100 до 300 кв.м.	15,00	15	7,40	13,60	10,49	10
встроенных торговых помещений в ТЦ, ТРК, площадью свыше 300 кв.м.	17,50	18	10,70	18,40	14,54	15
Производственно-складских объектов класса С и ниже	21,00	21	12,80	20,90	16,84	17
Офисно-торговых объектов классов А и В	15,00	15	8,60	14,90	11,78	12
Производственно-складских объектов классов А и В	15,00	15	10,00	16,60	13,29	13
Прибыль предпринимателя, % в год						
При инвестициях в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера)	25,00	25	11,30	20,20	15,78	16
При инвестициях в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера)	20,00	20	12,00	20,00	16,01	16
При инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)	20,00	20	10,50	17,50	14,00	14
При инвестициях в строительство многоэтажной жилой недвижимости со встроенными офисными и /или торговыми помещениями (прибыль девелопера)	25,00	25	12,70	22,40	17,55	18

Поправка на этаж, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен торговых площадей, расположенных в подвале жилого дома, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,64	0,75	0,69
Отношение цен офисных площадей, расположенных в подвале жилого дома, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,62	0,73	0,68
Отношение арендных ставок торговых площадей, расположенных в подвале жилого дома, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,64	0,76	0,70
Отношение арендных ставок офисных площадей, расположенных в подвале жилого дома, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,63	0,74	0,68
Отношение цен торговых площадей, расположенных в цоколе жилого дома, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,75		0,73	0,83	0,78
Отношение цен офисных площадей, расположенных в цоколе жилого дома, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,75		0,73	0,83	0,78
Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных в полноценном (вход в помещение без заглибления) цоколе жилого дома, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,85		0,85	0,92	0,88
Отношение арендных ставок торговых площадей, расположенных в цоколе жилого дома, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,75		0,78	0,87	0,83
Отношение арендных ставок офисных площадей, расположенных в цоколе жилого дома, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,80		0,76	0,84	0,80
Отношение арендных ставок торгово-офисных площадей, расположенных в полноценном (вход в помещение без заглибления) цоколе жилого дома, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,85		0,85	0,92	0,89
Отношение цен офисных объектов, расположенных на втором и выше этажах БЦ, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,74	0,85	0,80
Отношение цен торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах ТЦ, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,63		0,7	0,82	0,76
Отношение арендных ставок офисных объектов, расположенных на втором и выше этажах БЦ, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,65		0,75	0,86	0,81
Отношение арендных ставок торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах ТЦ, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже		0,90		0,78	0,9	0,84
Отношение цен офисных объектов, расположенных на средних этажах БЦ, к ценам аналогичных объектов на последнем этаже		1,15		1,06	1,13	1,09
Отношение цен торговых объектов, расположенных на средних этажах ТЦ, к ценам аналогичных объектов на последнем этаже		1,15		1,06	1,13	1,09
Отношение арендных ставок офисных объектов, расположенных на средних этажах БЦ, к ценам аналогичных объектов на последнем этаже		1,30		1,06	1,14	1,10
Отношение арендных ставок торговых объектов, расположенных на средних этажах ТЦ, к ценам аналогичных объектов на последнем этаже		1,30		1,06	1,14	1,10

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов		0,55		0,62	0,75	0,68
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов		0,55		0,62	0,74	0,68
Поправка на инфраструктуру, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен производственно-складских объектов, обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов без ГПМ		1,15		1,07	1,14	1,11
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов без ГПМ		1,15		1,07	1,15	1,11
Отношение цен производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей		1,15		1,1	1,18	1,14
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей		1,15		1,09	1,17	1,13
Отношение цен холодильных складских объектов к ценам аналогичных стандартных отапливаемых складских объектов		1,25		1,14	1,26	1,20
Отношение арендных ставок холодильных складских объектов к ценам аналогичных стандартных отапливаемых складских объектов		1,25		1,14	1,26	1,20
Поправка на наличие отдельного входа, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход		0,85		0,83	0,89	0,86
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов без отдельного входа, к арендным ставкам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход		0,85		0,83	0,89	0,86
Поправка на выход на красную линию, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию		0,58		0,71	0,85	0,78
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию.		0,58		0,71	0,85	0,78
Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красных линиях крупных автодорог населенного пункта к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части)		1,53		1,17	1,34	1,25
Отношение цен земельных участков, расположенных на красных линиях крупных ав-		1,50		1,16	1,33	1,25

тодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части)						
Поправка на расположение объекта внутри базы, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри огороженной территории промбазы, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу		0,80		0,8	0,88	0,84
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных внутри огороженной территории промбазы, к ставкам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу		0,80		0,78	0,86	0,82
Отношение цен производственно-складских объектов, расположенных внутри огороженной территории промбазы, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу		0,85		0,84	0,91	0,87
Отношение ставок аренды производственно-складских объектов, расположенных внутри огороженной территории промбазы, к ставкам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу		0,85		0,83	0,9	0,87
Поправка на капитальность объекта, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен отапливаемых производственно-складских объектов, выполненных из сендвич-панелей, к ценам аналогичных объектов, выполненных из кирпича, ж/б панелей		0,75		0,76	0,85	0,81
Отношение ставок аренды отапливаемых производственно-складских объектов, выполненных из сендвич-панелей, к ставкам аренды аналогичных объектов, выполненных из кирпича, ж/б панелей		0,78		0,79	0,86	0,82
Отношение ставок аренды отапливаемых производственно-складских объектов, выполненных из сендвич-панелей, к ставкам аренды аналогичных объектов, выполненных из кирпича, ж/б панелей		1,20		1,09	1,18	1,13
Отношение ставок аренды отапливаемых производственно-складских объектов, выполненных из сендвич-панелей, к ставкам аренды аналогичных объектов, выполненных из кирпича, ж/б панелей		1,20		1,14	1,22	1,18
Поправка на состояние отделки, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов класса С и ниже, требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии		0,73		0,77	0,86	0,81
Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов класса С и ниже, с ремонтом с использованием современных материалов (евроремонт), к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии		0,90		0,98	1,13	1,05
Отношение ставок аренды производственно-складских объектов класса С и ниже,		0,85		0,81	0,87	0,84

требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии						
Отношение ставок аренды производственно-складских объектов класса С и ниже, с современным ремонтом, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии		0,95		1,06	1,18	1,12
Поправка на передаваемые права по земельным участкам, в относительных единицах (коэффициенты)						
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности		0,75		0,78	0,87	0,83
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности		0,75		0,78	0,87	0,82
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности		0,75		0,78	0,87	0,82
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности		0,75		0,75	0,85	0,80
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование с железнодорожной веткой, к ценам аналогичных участков без ж/д ветки		1,50		1,12	1,31	1,22
Поправка на характеристики земельных участков						
Отношение стоимости земельного участка с возможностью строительства на нем, к земельному участку имеющему обременение - в виде запрета какого-либо строительства, участки относятся к одному виду разрешенного использования		1,75		1,37	1,45	1,41
Отношение стоимости земельного участка правильной формы, к земельному участку имеющему существенно вытянутую форму с соотношением сторон 1:10, участки относятся к одному виду разрешенного использования		1,75		1,18	1,44	1,31
Отношение стоимости земельного участка правильной формы, к земельному участку имеющему существенно вытянутую форму с соотношением сторон 1:20, участки относятся к одному виду разрешенного использования		2,00		1,32	1,7	1,51
Отношение стоимости земельного участка расположенном на условно ровной поверхности, к земельному участку расположенному на существенном уклоне, участки относятся к одному виду разрешенного использования		1,25		1,15	1,4	1,27
Отношение стоимости земельного участка, не имеющего ограничения в использовании, к стоимости земельного участка имеющему обременение: запрет капитального строительства, оба участка относятся к одному виду разрешенного использования.		1,50		1,17	1,5	1,33

Отношение стоимости земельного участка, не имеющего ограничения в использовании, к стоимости земельного участка имеющему обременение: запрет любого строительства, оба участка относятся к одному виду разрешенного использования.		1,75		1,18	1,58	1,38
Отношение стоимости земельного участка ВРИ садоводство/ЛПХ/ИЖС расположенного на 1 линии водоема (реки), к стоимости земельного участка расположенного в удалении от водоема (реки), оба участка относятся к одному виду разрешенного использования.		2,00		1,18	1,63	1,41
Отношение стоимости земельного участка расположенном на сухой, не затопляемой местности, к земельному участку расположенному на в местах регулярных затоплений, участки относятся к одному виду разрешенного использования		1,15		1,08	1,35	1,21
Отношение стоимости земельного участка с подведенными инженерными сетями (эл.энергия, водоснабжение), к земельному участку без инженерных сетей, участки относятся к одному виду разрешенного использования		1,40		1,1	1,41	1,26
Скидки от предложений цены торговых объектов		0,65		0,64	0,75	0,69

Рекомендации по использованию таблицы:

1. Значения доверительного интервала рекомендуется использовать на активном, развитом рынке недвижимости - в г. Перми
2. Значения расширенного интервала на неактивном и не развитом рынке недвижимости, на котором практически нет сделок и очень редко предложения к продаже, в основном это небольшие, экономически слабо развитые районы Пермского края.
3. Данные по прибыли предпринимателя можно использовать ТОЛЬКО для г. Перми