



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail:mail@ciep.ru

ПОЛУЧЕНО 31 ДЕК 2015

ОТЧЕТ №Н-407061/1-68

**об оценке справедливой стоимости
объектов недвижимого имущества и сетей
канализации, протяженностью 73,3 п.м.
расположенных по адресу: Пермский край,
г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский
проспект, д.1; и сооружения - теплосети,
протяженностью 92,46 п.м., расположенного
по адресу: Пермский край, г. Пермь,
Ленинский район, ул. Монастырская, д.12**

г. Москва 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ...	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Юридическое описание.....	10
6.3. Экономическое описание	11
6.4. Строительно-техническое описание объектов	11
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки.....	17
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки	20
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объектов оценки.....	22
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания	24
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРМИ	28
7.1. Макроэкономические показатели.....	30
7.2. Рынок коммерческой недвижимости Перми по итогам 1 кв. 2015 г.....	34
7.3. Обзор рынка инженерных коммуникаций	44
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	47
8.1. Этапы проведения оценки	47
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	47
8.3. Подходы к оценке	51
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки	54
8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.....	54
8.4.1.2. Определение затрат на замещение	62
8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя.....	69
8.4.1.4. Определение величины накопленного износа	69
8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода	71
8.4.2.1. Методология сравнительного подхода	71
8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов.....	73
8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода	75
8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода.....	81
8.4.3.1. Методология доходного подхода	81
8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	82
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	90
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	96
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	98
1. Нормативные документы	98
2. Справочная литература	98
3. Методическая литература	98
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	99
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	100
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	106
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	112
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....	112



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки:

- 1) Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м;
- 2) Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м;
- 3) Сети канализации, назначение: нежилое, коммуникационное, протяженностью 73,3 п.м., лит. Ск
- 4) Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847, лит. Ст1

Адрес объектов оценки:

- 1) Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 (земельный участок)
- 2) Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 (здание)
- 3) Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 (сети канализации)
- 4) Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Монастырская, д.12. (тепловая сеть)

Собственники объектов: Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Заказчик оценки: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость"

Цель и задачи проведения работ: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 68 от 25 декабря 2015 г. по договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.

Дата оценки: 23 октября 2015 г.

Дата составления Отчета: 28 декабря 2015 г.

Результаты оценки:

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.			Справедливая стоимость, руб.	
	Затратный	Сравнительный	Доходный	С учетом НДС	Без учета НДС
Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м	Не применялся	2 502 342	Не применялся	2 502 342	
Административное здание общей площадью 9542,3 кв. м, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	556 588 849	561 872 869	545 582 003	555 376 721	470 658 238
Сети канализации протяженностью 73,3 п.м., лит. Ск	343 476	Не применялся	Не применялся	343 476	291 081
Тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847, лит. Ст1	785 937	Не применялся	Не применялся	785 937	666 048

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.			Рыночная стоимость, руб.	
	Затратный	Сравнительный	Доходный	С учетом НДС	Без учета НДС
Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м	Не применялся	2 502 342	Не применялся	2 502 342	
Административное здание общей площадью 9542,3 кв. м, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	556 588 849	561 872 869	545 582 003	555 376 721	470 658 238

Сети канализации протяженностью 73,3 п.м., лит. Ск	343 476	Не применялся	Не применялся	343 476	291 081
Тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв. №30847, лит. Ст1	785 937	Не применялся	Не применялся	785 937	666 048

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» декабря 2015г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки/аренды	1. Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м; 2. Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м; 3. Сети канализации протяженностью 73,3 п.м. лит. Ск 4. Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847 лит. Ст1
Имущественные права на Объекты оценки/аренды	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	23 октября 2015 г.
Срок проведения оценки	21 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на Объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г.;</p> <p>Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Адрес регистрации: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности 3 года (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объекты оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов зданий, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БГ №115463 от 11.08.2011 г. (копия)
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 ББ №583961 от 16.03.2010 г. (копия)
3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 ББ №803952 от 18.10.2010 г. (копия)
4	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БД №274894 от 23.04.2014 г. (копия)
5	Договор купли-продажи недвижимого имущества №УА-22/14 от 04.02.2014г. (копия)
Техническая документация	
1	Кадастровый паспорт земельного участка (копия)
2	Технический паспорт на здание (копия)
3	Планы поэтажные (копия)
4	Экспликации (копия)
5	Технический паспорт на тепловую сеть (копия)
6	Технический паспорт на канализационную сеть (копия)
Бухгалтерская документация	
1	Реестр арендаторов
2	Сведения о балансовой стоимости
3	Сведения об эксплуатационных расходах
4	Иные сведения

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы – активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы – имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем – недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.
- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (здание, земельные участки) являются неспециализированными активами.

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м/протяженность п.м.	Вид объекта	Тип актива
Административное здание	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, просп. Комсомольский, д.1	59-59-20/075/2011-604	9 542,3	Административное здание	Операционный неспециализированный актив
Сооружение: сети канализации	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, просп. Комсомольский, д.1	59-59-20/040/2010-653	73,3	Сооружение: сети канализации	Операционный неспециализированный актив
Земельный участок	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, просп. Комсомольский, д.1	59:01:4410003:33	3 233,0	Земельный участок	Операционный неспециализированный актив
Сооружение: тепловая сеть	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Монастырская, д.12.	59:01:4410003:365	92,46	Сооружение: тепловая сеть	Операционный неспециализированный актив

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м.
Адрес объекта оценки	Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1
Форма собственности	Частная
Собственники	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БГ №115463 от 11.08.2011 г.
Текущее использование	На дату проведения оценки объект оценки используются в качестве бизнес-центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Объект оценки	Сооружение: сети канализации протяженностью 73,3 п.м.
Адрес объекта оценки	Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, просп.Комсомольский, д.1
Форма собственности	Частная
Собственники	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование объекта	На дату проведения оценки объект используются по своему назначению – канализационная сеть
Объект оценки	Земельный участок площадью 3 233,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, просп.Комсомольский, д.1
Форма собственности	Частная
Собственник	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок площадью 3 233,0 кв.м., серия 59 ББ №583961 от 16.03.2010 г.
Площадь земельного участка	3 233,0 кв. м
Кадастровый номер	59:01:4410003:33
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Объект оценки	Сооружение: тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847
Адрес объекта оценки	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Монастырская, д.12.
Форма собственности	Частная
Собственники	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БД №274894 от 23.04.2014 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер	59:01:4410003:365
Текущее использование объекта аренды	На дату проведения оценки объект аренды используются по своему назначению – тепловая сеть

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Наименование объектов оценки	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м.	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена
Сооружение - канализационная сеть, протяженностью 73,3 п.м.	53 569	53 569
Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847	2 200 000	2 000 000
Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	
	33 699 042,21	

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Общее описание объектов оценки

Объекты оценки:

- 1) Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, представляющее собой бывшее здание казармы курсантской с подвалом и мансардой по адресу: Пермская область, г.Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1;
- 2) Земельный участок площадью 3 233,0 кв.м.
- 3) Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847.

1. Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м построено в 1931 году. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет). В 2009 г. в здании проведена полная реконструкция и модернизация здания. В настоящее время функциональное использование здания – офисный центр класса А (БЦ «Садко»).



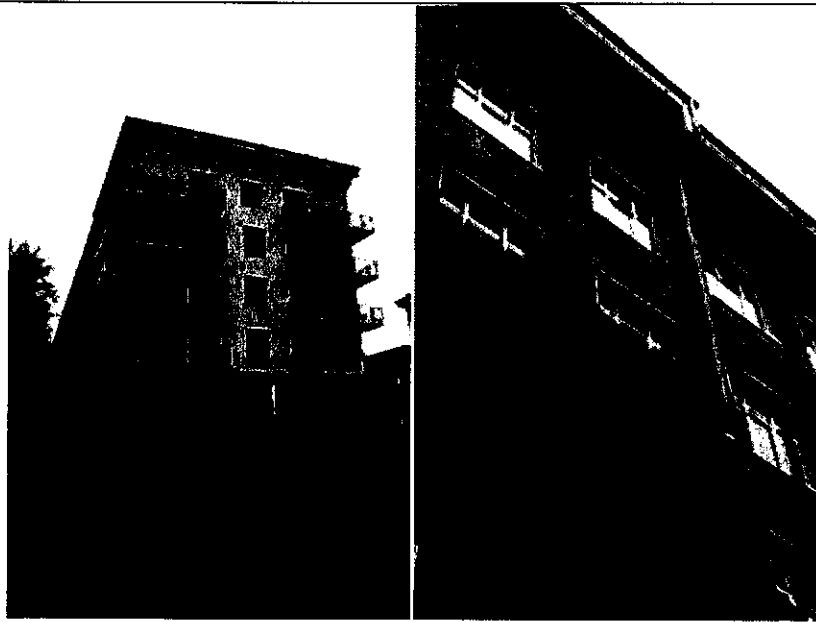


Фото 1-6. Общий вид нежилого здания

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояние внутренней отделки расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в табл. 6.4.1

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки оцениваемых нежилых помещений

Таблица 6.4.1

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
Материал стен	Кирпич, т=80см.
Перегородки/перекрытия	ДСП, кирпичные
Крыша	Железо по деревянным стропилам
Этажность здания	4-5
Этаж расположения объектов оценки	Подвал, 1, 2, 3, 4, 5, мансарда
Общая площадь объекта оценки, кв. м	9542,3 кв.м
Высота нежилых помещений по внутреннему объему, м.	3,54
Тип входа	С улицы/со двора
парковка	По фасаду здания
Внутренняя отделка объекта оценки	
Пол	Плитка
Стены	Окраска/плитка
Потолок	Подвесной
Оконные/дверные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Класс отделки	улучшенная
Инженерные коммуникации	
Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, телефон. Состояние – хорошее	
Охранные системы	
Пожарная сигнализация;	

2. Земельный участок площадью 3 233,0 кв.м. предназначен для размещения административного здания общей площадью 9 542,3 кв.м.

Категория – земли населенных пунктов.

Рельеф - ровный, выполнена горизонтальная планировка. Площадки замощены и заасфальтированы, высажены газон и зеленые насаждения.

Вход на участок – свободный. Все инженерные коммуникации заведены на участок.

Серветуты – стандартные.

3. Сооружение - сети канализации, протяженностью 73,3 п.м., инв.№1-85Н.

Общая характеристика объекта оценки

Таблица 6.4.2

Литера	Наименование	Протяжен-ность, п.м./кол-во, шт.	Материал (трубопроводов, эстакад, опор и пр.)
Ск	канализационная сеть	73,3	ПВХ /Сталь
	Смотровые колодца d=1500	2	Кирпич/бетон
	Смотровые колодца d=1000	1	Кирпич/бетон

Источник информации: данные заказчика, технический паспорт на сеть канализации

4. Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847.

Общая характеристика объекта оценки

Таблица 6.4.3

<i>Литера</i>	<i>Наименование</i>	<i>Протяжен- ность, п.м.</i>	<i>Материал (трубопроводов, эстакад, опор и пр.)</i>	<i>Материал изоляции</i>	<i>Диаметр</i>
Ст1	Тепловая сеть, в составе:				
	1. От ТК-1 до т.5	92,46	Сталь	Мин.вата	2d=150 мм
	2.Полупроходной канал	92,46	Кирпич	Битум	

Источник информации: данные заказчика, технический паспорт на тепловую сеть

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Правда, другие факторы, такие как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

- Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.
- Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.
- Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.
- Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- Экспертное мнение специалистов.

На сегодняшний день только в первых трех источниках представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

Учитывая положения МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами», Исполнитель счел необходимым при определении сроков полезной службы использовать экспертные мнения специалистов ООО «ЦНЭС», обладающих определенным опытом в данной сфере, полученном в процессе проведения оценочных работ.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов.

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- AD* – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2011).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2011).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

Определение величины физического износа производилось на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times I_i \quad (2), \text{ где:}$$

- D* – физический износ, %;
D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
I_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПВС), %.
n – число конструкций, элементов.

Поскольку объект оценки является полностью реконструированным зданием (2009 год реконструкции), величина физического износа принята равной нормативному показателю, определенному методом срока жизни.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{НОРМ}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. 6.4.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

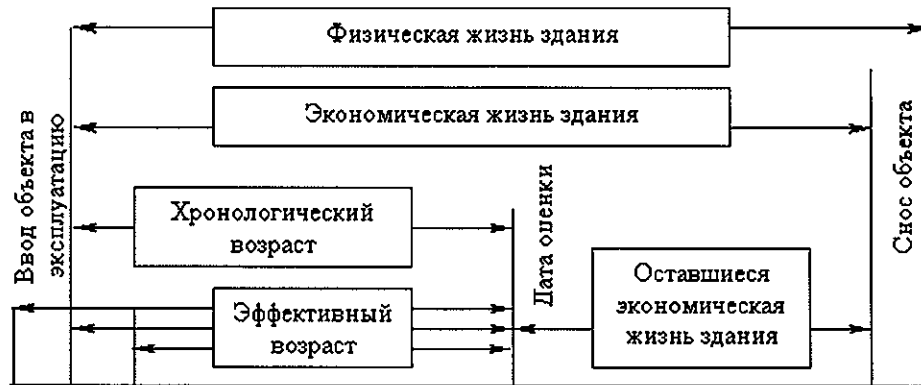


Рис.6.4.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D – физический износ, ден. ед.;
 CR – затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста ($T_{ЭВ}$)* и *срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$)*.

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже: год постройки здания – 1931 г., год реконструкции – 2009 г. Хронологический возраст здания – 6 лет.

Технические характеристики здания.

Несущие стены здания выполнены из кирпича. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; http://www.libussr.ru/doc/ussr/usr_6133.htm), оцениваемое здание относится ко II группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы составляет – 150 лет.

Физический износ оцениваемого здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{6}{150} \times 100 = 4,0 \%$$

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.afppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как хорошее.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Таблица 6.4.4

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Описание технического состояния сооружения – сети канализации

Таблица 6.4.5

Литера	Наименование	Фактический срок службы, год	Остаточный срок службы, год	Средний нормативный срок службы в годах	Физический износ, %	Год постройки	Техническое состояние
Ск	канализационная сеть	8	32	40	25%	2007	Рабочее
	Смотровые колодца d=1500	8	32	40	25%	2007	Рабочее
	Смотровые колодца d=1500	8	32	40	25%	2007	Рабочее

Источник информации: данные заказчика, технический паспорт на сети канализации

Описание технического состояния сооружения - теплосети

Таблица 6.4.6

Литера	Наименование	Фактический срок службы, год	Остаточный срок службы, год	Средний нормативный срок службы в годах	Физический износ, %	Год постройки	Техническое состояние
Ст1	Тепловая сеть						
	1. От ТК-1 до т.5	23	17	40	57%	1992	Рабочее
	2.Полупроходной канал	23	57	80	28%	-	Рабочее

Источник информации: данные заказчика, технический паспорт на тепловую сеть

Физический износ объекта оценки принимаем равным максимальному физическому износу одного из параметров, т.к. продолжение автономного функционирования тепловой сети без одного из составляющих невозможно. Физический износ объекта оценки – сооружения, равен 57 %; сетей канализации – 25%.

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном

воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 4 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

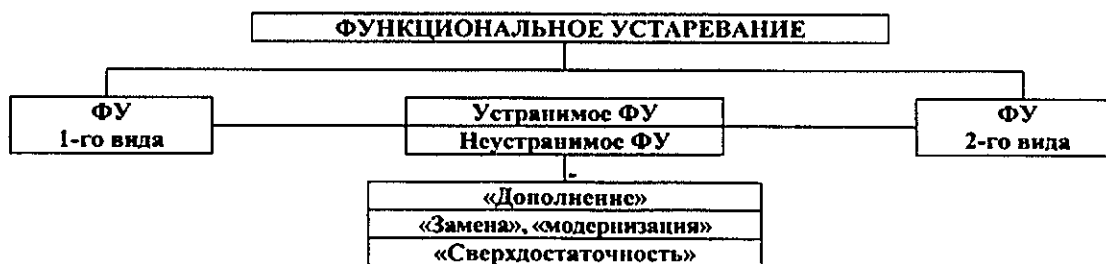


Рисунок 4. Основные виды функционального устаревания¹

Объекты в целом соответствуют объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве многофункциональных зданий. Объемно-планировочные решения оцениваемых площадей позволяют использовать их в соответствии с их целевым назначением (нежилые). Объекты возведены с учетом требований для строительства, планировка помещений соответствует их назначению, а теплотехнические характеристики ограждающих конструкций - требованиям СНиПа. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $I_{\text{функц}}=0\%$.

Функциональный износ (устаревание) для сооружений, обусловленный избытком производственных затрат, возникает либо в результате совершенствования технологии, либо повышения эффективности размещения и компоновки. Этот вид функционального устаревания часто называют операционным устареванием.

Величины функционального устаревания представлены в *табл. 6.4.7*

Таблица 6.4.7

Функциональный износ		Величина устаревания, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Функциональный износ		Величина устаревания, %
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

В данном случае сооружения: тепловая сеть и сети канализации не имеют более современных аналогов. Функциональное устаревание 0%.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
K – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания объектов нежилого назначения с ориентацией на офисы может являться уровень недогрузки.

Потери от недогрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недогрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для офисных помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 1,5 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недогрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{тип.} + n_{см.ар.}} \times 100\%; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недогрузки, %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 6.4.8

Расчет коэффициента потерь от недогрузки

Показатель	Нежилые помещения
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1,5
Коэффициент потерь от недогрузки (округленно), %	12%

Следовательно, коэффициент недоиспользования объекта оценки - здания арендаторами можно принять равным 12%.

Внешнее устаревание сооружений выражается в сокращении спроса за счет внешних факторов (внутриотраслевые изменения, сокращение спроса на определенную продукцию, ухудшение качества сырья или его недостаток, административные ограничения и т.п.) Потери за счет ликвидности изделия на рынке обратно пропорциональны внешнему устаревания (чем выше устаревание, тем выше потеря за счет ликвидности). При

оценке специализированных объектов, участвующих в производстве совокупного продукта, внешнее устаревание характеризуется двумя факторами:

- отраслевыми показателями;
- экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта.

Основными причинами внешнего устаревания могут быть:

- а) сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- б) возросшая конкуренция с импортными изделиями приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- в) затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями производителей машин, возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги, инфляция, высокие ставки процента, рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое там технологическое оборудование.

Расчет внешнего устаревания использует принцип замещения, т.е. учитывается полезность объекта. В силу экономических причин полезность объекта связана с его недоиспользованием, по отношению к объекту, работающему с полной производительностью, недоиспользование объекта равно нулю. Поскольку сети работают на полную расчетную мощность, внешнее устаревание для объектов оценки - сооружений равно 0%.

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.4.9

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание	4%	0%	12%	16%
Сооружение: сети канализации, протяженностью 73,3 п.м.	25%	0%	0%	25%
Сооружение: тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847	57%	0%	0%	57%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемых объектов позволило сделать следующие заключения:

- *Объект оценки - здание обеспечен всеми необходимыми коммуникациями;*
- *В соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ административного здания площадью 9542,3 кв.м составляет 4%, то есть техническое состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как хорошее;*
- *Произведена реконструкция здания для дальнейшего использования его в качестве офисного центра класса А.*
- *В соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ сооружения - теплосети в среднем составляет 57%, то есть техническое состояние Объекта оценки может быть охарактеризовано как неудовлетворительное.*
- *Согласно данным заказчика, сооружение находится в рабочем состоянии и эксплуатируется*

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в г.Пермь

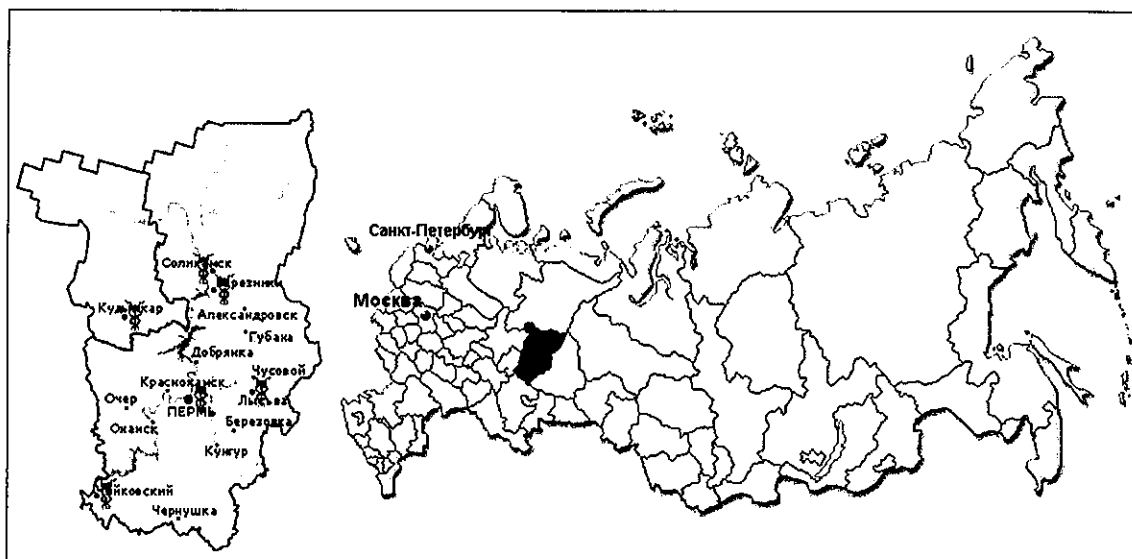


Рис. 6.5.1. Местоположение Пермского края карте РФ

Пермский край



Дата образования края — 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа. Центр — г. Пермь (987,2 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1780 г. Расстояние от Москвы до Перми 1386 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Географическое положение. Пермский край расположен в Предуралье. Граничит: на юге — с Республикой Башкортостан, на юго-западе и западе — с

Удмуртской республикой, на западе — с Кировской областью, на севере — с Республикой Коми, на востоке — со Свердловской областью.

Природные условия. Пермский край расположена в предгорьях Северного и Среднего Урала (высота до 1469 м). Главные реки: Кама с притоками Чусовая, Косьва, Вишера. На территории области находятся Камское и Боткинское водохранилища. Климат умеренно континентальный; средняя температура января от -15 до -18 градусов, средняя температура июля от +16 до +18 градусов; количество осадков — 450-800 мм в год. На территории края преобладают подзолистые почвы. Растительность — пихтово-еловые и смешанные леса, занимающие 1/2 территории края.

Население. Население края по данным на 1 января 2009 г. составляет 2708,4 тыс. человек в т. ч.: городское — 2021,7 и сельское — 686,7 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: русские — 85,2, татары — 4,8, коми-пермяки — 3,7, другие национальности — 6,3.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В крае насчитывается 363 муниципальных образования (на 1 января 2008 г.) — в т. ч.: муниципальных районов — 42, городских округов — 6, городских поселений — 33, сельские поселения — 282. Наиболее крупные города (тыс. человек — оценка на 1 января 2008 г.): Пермь — 987,2, Березники — 166,0, Соликамск — 97,3, Чайковский — 82,9, Лысьва — 68,6, Кунгур — 68,1, Краснокамск — 52,6, Чусовой — 49,3.

Экономические преимущества и недостатки. Пермский край располагает разнообразными природными ресурсами и мощным промышленным потенциалом. Энергоресурсы реки Камы здесь сочетаются с каменным углем Кизеловского бассейна, нефтью и газом. На севере края находятся крупнейшие в Европе залежи калийных солей. Имеются драгоценные (алмазы) и поделочные (селенит) камни, золото и платина, хромовые руды, металлургическое и цементное сырье, карбонатное сырье. В крае открыто 205 месторождений нефти и газа, на севере — восемь месторождений россыпных алмазов. Значительны и лесные ресурсы области. Выгодное географическое положение определяет полноценную структуру транспортной системы. На территории края пересекаются трансконтинентальные железнодорожные, автомобильные и

воздушные линии, находятся четыре самых восточных порта единой глубоководной системы европейской части России, обеспечивающих выход в Северную и Южную Европу. Вместе с тем в регионе неблагоприятны природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства и самообеспечения населения продовольствием. В ряде районов и городов края результатом промышленного развития стала неблагоприятная экологическая ситуация (особенно в районе городов Березники и Соликамск).

Основные социально-экономические показатели. Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 1,8%. За 2008 г. по объему промышленного производства – 3,0%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,0%, по объему розничного товарооборота – 2,0%, по объему инвестиций в основной капитал – 1,8%. Уровень безработицы по методологии МОТ за 2008 г. равен 8,5%.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, нефтехимическая, нефтеперерабатывающая, лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, полиграфическая, черная и цветная металлургия. В области ведется добыча калийной и поваренной солей, каменного угля, нефти. На территории края действуют Камская и Боткинская ГЭС, строится Пермская ГРЭС.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1742 тыс. га, или 11% всех земель края, пашня – 1269 тыс. га, или 8%. Получило развитие кормопроизводство для мясомолочного животноводства, выращивают зерновые культуры, картофель и овощи. Развита птицеводство, пчеловодство, вокруг промышленных центров – пригородное хозяйство.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю края приходится 100% производства в стране турбобуров, 71,4% – рудничных электровозов, 42,0% – минеральных удобрений, 28,6% – газовых плит, 10,6% – синтетического аммиака, 5,2% – первичной переработки нефти.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 49-е место, по инвестиционному потенциалу – 13-е место. Наименьший инвестиционный риск – финансовый, наибольший – законодательный. Наибольший потенциал – природно-ресурсный.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе глубокого спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада. Напряженность на рынке труда региона повышается и в первом квартале 2009 г. составила 5676 зарегистрированных безработных на 1000 вакантных рабочих мест, против 1265 в первом квартале 2008 г.

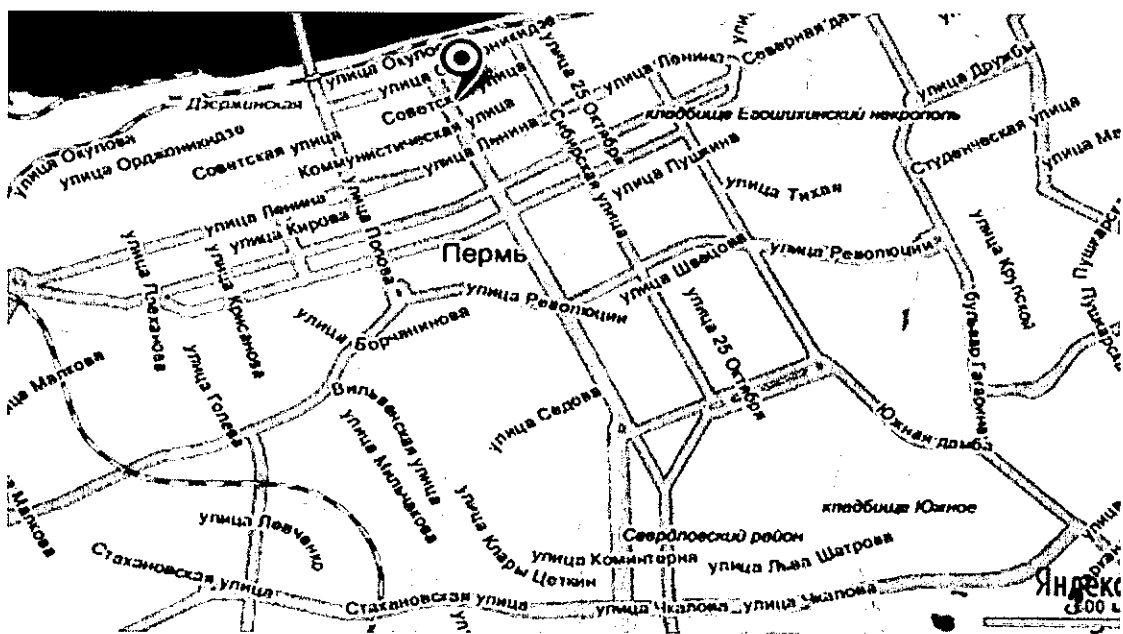


Рис. 6.5.2. Местоположение объектов оценки на карте г.Перми



Рис. 6.5.3. Локальное местоположение объектов оценки, характер окружающей застройки

Местоположение объектов

Тип застройки окружения	Жилая, торговая, административная
Плотность застройки территории	До 70 %
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Выхлопы автотранспорта
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	
Озеленение	Отдельные зеленые насаждения
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие.
Автостоянка	Организованная

Вывод: на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о высокой инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРМИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

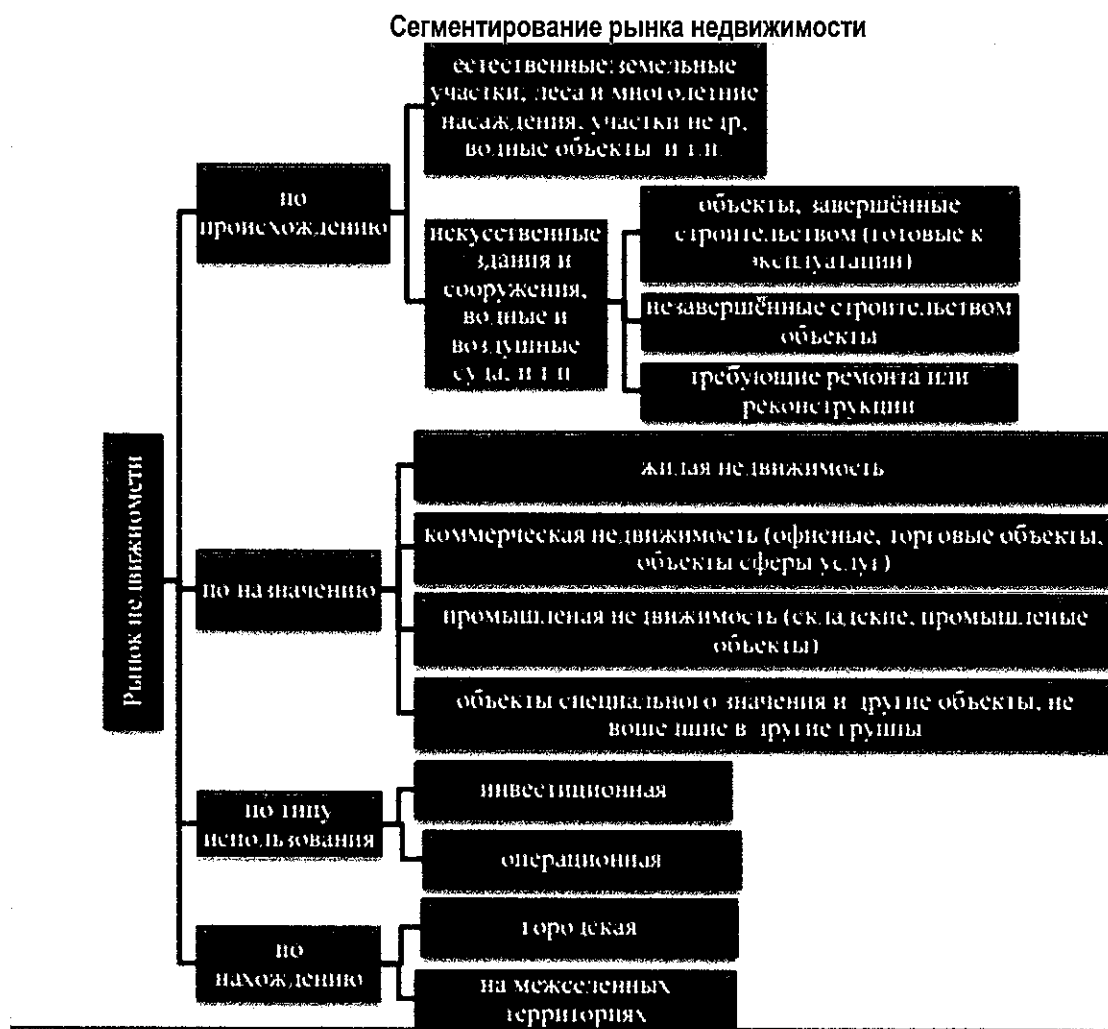
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.



7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Минэкономразвития РФ пересмотрело в сторону ухудшения свой прогноз роста экономики России на 2015-2017 год.

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

		2013*	2014	2015	2016	2017
Темпы роста ВВП, %	обновленный	1,3	0,5	2	2,5	3,3
	действующий		2,5	3,1	3,3	
Цены на нефть \$/барр.	обновленный	108	104	100	100	98
	действующий		101	100	100	
Среднегодовой курс доллара, руб./\$	обновленный	31,8	36	37,9	38,5	39,7
	действующий		33,9	34,3	34,9	
Промышленность, %	обновленный	0,4	1	1,7	1,6	2
	действующий		2,2	3,4	3	
Инвестиции в основной капитал, %	обновленный	-0,2	-2,4	2,4	1,6	4,7
	действующий		3,9	5,6	6	
Реальные доходы, %	обновленный	3,3	0,5	1,3	2,9	3,4
	действующий		3,1	3	3,4	
Оборот розничной торговли, %	обновленный	3,9	1,9	2,1	3	3,6
	действующий		3,5	4,4	4,7	
Приток/отток капитала, \$ млрд	обновленный	-60	-90	-30	-10	0
	действующий		-25	0	20	
Индекс потребительских цен, % на конец года	обновленный	6,5	6	5	4,5	4,3
	действующий		4,8	4,9	4,4	

Таблица 7.1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле). В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности (в апреле-мае 0,6%).

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года. Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора

по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

За январь-март 2015 года потребительская инфляция составила 7,4%. Ежемесячные темпы инфляции начали замедляться с середины февраля. В марте потребительские цены выросли на 1,2 процента. За годовой период темп роста цен в марте также значительно замедлился – до 16,9% с 16,7% в феврале и 15% в январе.

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. ¹⁾ к апр.	янв.-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾		77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом

поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

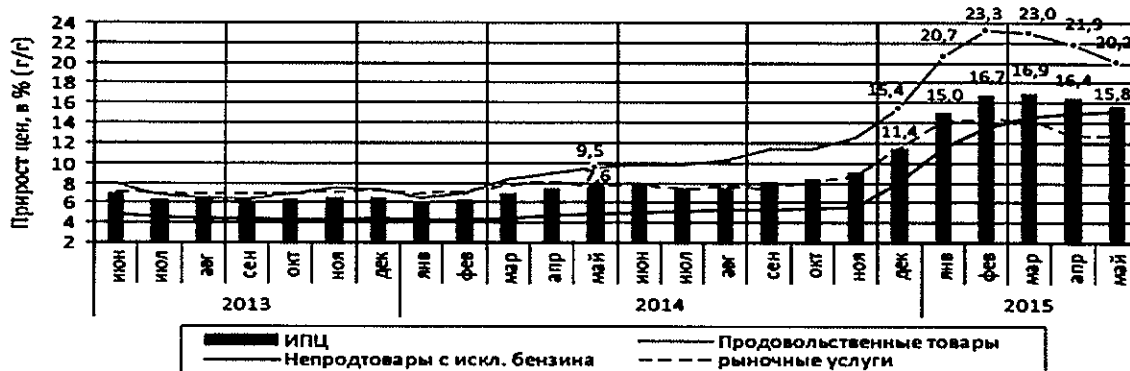
⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента. Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов. Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Обзор рынка инвестиций

За I квартал 2015 года инвестиции в основной капитал в целом по экономике упали на 3,6% к уровню соответствующего периода прошлого года и составили 1969,7 млрд. рублей. В то время как по полному кругу предприятий внутригодовая динамика показателя характеризуется замедлением уже с начала прошлого года, по крупным и средним организациям в течение первых трех кварталов 2014 года продолжался небольшой рост, а спад отмечен лишь с IV квартала. После роста инвестиций крупных и средних организаций при снижении инвестиций в целом по экономике в течение прошлого года в конце 2014 года отмечался более глубокий спад инвестиций крупных и средних организаций (на 9,0 %) по сравнению с динамикой инвестиций по полному кругу (сокращение на 2,8 %).

Динамика физического объема инвестиций в основной капитал
в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Крупные и средние организации	101,9	116,8	95,0	101,8	102,1	103,1	91,0	95,2
Полный круг организаций	103,9	113,9	102,5	94,7	98,1	98,5	97,2	96,4

По итогам января-мая инвестиции в основной капитал снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающими инвестиционную активность.

Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве остается в отрицательной области (по балансу оценок), как и оценка строителями собственного портфеля заказов. Загрузка производственных мощностей в среднем по отрасли в первом квартале текущего года составляет 64%. Она оставалась практически неизменной и в течение прошлого года (63-64%). При этом сохраняется разница в уровне загрузки строительных мощностей в зависимости от размера организации: чем крупнее предприятие, тем она выше (для предприятий с численностью работников свыше 250 человек загрузка составляет 69%, а с численностью до 50 человек – на 10 п.п. меньше). В видовой структуре инвестиций в I квартале 2015 года продолжилась тенденция снижения доли инвестиций в жилища, которая достигла относительного максимума в III квартале 2014 г. (7,1%), которая не превышала это значение с конца 2008 года. Отметим, что в прошедшем году было введено в действие рекордное количество квадратных метров жилья, которое составило 84,2 млн. кв. м. общей площади. Это на 17,1 % больше, чем в 2013 году, и на 20,1 млн.кв.м. больше докризисного максимума 2008 года. Доля инвестиций в жилища в I квартале 2015 года снизилась до 5,4% против 6,3% в IV квартале 2014 года и 5,7% в I квартале 2014 года. При этом наблюдается снижение инвестиций в строительную отрасль (на 4,5% в I квартале 2015 г.) и производство строительных материалов (падение на 23%).

**Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций,
ненаблюдаемых прямыми статистическими методами), %**

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Инвестиции в основной капитал – ВСЕГО	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе:								
жилища	5,0	4,0	4,9	5,7	6,2	7,1	6,3	5,4
здания (кроме жилых) и сооружения	52,2	49,9	46,5	49,7	49,0	50,4	49,8	46,6
машины, оборудование, транспортные средства	34,1	36,4	38,6	33,7	34,7	33,4	34,4	34,8
прочее	8,7	9,7	10,0	10,9	10,1	9,1	9,5	13,2

Инвестиции по сегментам коммерческой недвижимости

В начале 2015 г. произошло перераспределение спроса – снижение интереса к традиционно популярной торговой недвижимости; основное внимание инвесторов было обращено в сторону офисного сегмента, где было закрыто порядка 60% от общего объема сделок, а размер инвестиций составил примерно \$316 млн; и также около \$180 млн было инвестировано в земельные участки с последующим развитием территорий под МФК.

Распределение инвестиций по сегментам
коммерческой недвижимости, I квартал
2015 г., млн \$



Традиционно инвесторы в начале года наименее активны, а резкая девальвация национальной валюты в конце прошлого года стала дополнительным стимулом для крайне консервативного поведения всех участников рынка, располагающих средствами для инвестирования. Кроме того, в течение всего 2014 г. происходил отток инвестиций из российской экономики. По данным Центрального банка РФ, чистый отток капитала из России в 2014 г. составил \$154,1 млрд, тогда как в 2013 г. показатель составлял \$61 млрд. По предварительным прогнозам ЦБ РФ, в 2015 году отток продолжится и составит \$111 млрд.

Помимо сокращения интереса со стороны иностранного капитала, одним из существенных ограничений инвестиционного спроса явилось ужесточение кредитной политики банками. Ставки по кредитам уже в конце прошлого года стали запретительными и находились на уровне 20-25% в рублях. Кроме того, банки неохотно кредитуют девелоперов, однако по сравнению с декабрем 2014 г. среднерыночные ставки несколько снизились. При этом конкретный размер ставки зависел от характера залога, финансового состояния девелопера, истории взаимоотношений с банком и других показателей.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14%, стабилизация и рост цен на нефть, а также укрепление национальной валюты позволили в начале 2015 г. закрыть несколько знаковых сделок на рынке. В начале 2015 г. инвестиционный рынок остается «рынком покупателя» и с учетом снижения ставок аренды и роста ставок капитализации дает

проактивным инвесторам множество возможностей для выгодных приобретений, что уже подтверждается интересными транзакциями.

Российский рынок недвижимости традиционно остается преимущественно локальным. Хотя доля иностранных инвесторов в коммерческую недвижимость России в начале года и увеличилась до 30% (с 18% в прошлом году), - это, скорее, результат закрытия уникальной крупной транзакции на рынке: американский фонд Hines приобрел одно из трех офисных зданий комплекса «Метрополис» (сделка оценивается в \$150-180 млн). Таким образом, когда большинство институциональных фондов заняли выжидательную позицию, крупные международные инвесторы, присутствующие на российском рынке, продолжают инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости.

Прогноз на 2015 год

В 2015 г. основным сдерживающим фактором для инвестиционных сделок в России будет оставаться высокая стоимость финансирования и сохраняющаяся неопределенность геополитической и макроэкономической ситуации.

Негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами. Но у нас есть основания полагать, что в 2015 г. все-таки будут осуществлены некоторые знаковые сделки. Таким образом, при дальнейшей стабилизации национальной валюты и снижении ключевой ставки в 2015 г. можно будет ожидать закрытия некоторых сделок, работа над которыми велась в 2014 г.

Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов. На протяжении 2015 г. рынок будет наблюдать больше транзакций, закрывающихся по новым ценовым уровням, что станет катализатором для его роста в будущем.

Бурное развитие российского рынка недвижимости в предшествующие годы и интерес к нему со стороны инвесторов позволяют предполагать, что на рынке продолжает формироваться отложенный спрос, и это позволяет рассчитывать на то, что после стабилизации рынок ждет не затяжная стагнация, а выход на новую траекторию роста.

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>, <http://www.cre.ru/rus/analytcs/3/1/35359>

7.2. Рынок коммерческой недвижимости Перми по итогам 1 пг. 2015 г.

Отличительной чертой коммерческих новостроек в Перми можно назвать их комплексность: в один центр могут быть помещены торговые площади, развлекательные объекты плюс гостиница и фитнес-центр. Все это позволяет добиться "синергетического" эффекта, поскольку потребитель может решить все свои проблемы в одном здании. Одной из самых острых проблем в сфере коммерческой недвижимости в Перми является нехватка мест для парковки автомобилей. Это касается и офисной и торговой недвижимости. Для спроса на коммерческую недвижимость характерно преобладание аренды — немногие компании могут позволить себе приобретение офиса, торговых или складских помещений. Наиболее развитыми в коммерческом секторе рынка недвижимости Перми являются торговый и офисный подsegmenty. Ситуация на данных подsegmentax является проекцией предпринимательской активности и покупательной способности. Лидером по количеству предложений является сегмент офисной недвижимости, доля которого составляет 40,5%.

По итогам 1 пг. 2015 года

По итогам июня 2015 г. на рынке аренды коммерческой недвижимости Перми отмечено снижение ставок во всех анализируемых сегментах.

Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости Перми в марте 2015 г.

Вид объекта: вторичный рынок купли-продажи офисной недвижимости г. Перми

Период наблюдения: Июнь 2015 г. (с 01.06.2015 г. по 26.06.2015 г.)

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения, руб./кв. м			Минимум, руб./кв. м	Средн. руб./кв. м	Максимум, руб./кв. м	Коэфт. вариации, %
		min	средняя	max				
В целом по городу (по всем классам)	266/235	12 500	56 253	142 180	55 000	17 372	3,9	29,8
I. Центр	166/133	21 429	63 272	142 180	61 429	17 923	4,5	28,3
II. Прилегающие к центру районы	61/31	17 419	37 953	129 430	55 000	13 439	6,6	23,2
III. Районы средней удаленности	39/23	12 702	44 123	101 471	43 333	12 049	11,1	27,3
IV. Отдаленные районы	20/11	12 500	43 426	100 000	43 438	10 151	14,5	23,4
Отдельно выделяется административно-офисные здания, ОД, В целом:	170/139	12 500	36 562	142 180	54 561	13 803	4,8	27,9
I. Центр	121/108	30 000	60 245	142 180	39 633	16 684	5,4	27,7
II. Прилегающие к центру районы	26/21	22 973	31 962	100 000	50 000	7 565	6,3	14,6
III. Районы средней удаленности	14/9	12 702	33 479	35 000	35 000	3 733	7,9	11,2
IV. Отдаленные районы	9/9*	12 500	-	35 714	-	-	-	-
I группа:								
Офисы высшего класса качества (A, B+)	8/7	45 000	63 347	129 292	90 000	20 555	18,6	24,7
I. Центр	7/6	70 000	59 735	129 292	90 000	12 502	11,7	14,3
II. Прилегающие к центру районы	1/1*	45 000	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
II группа:								
Качественные офисы (B)	26/26	41 667	63 383	95 890	60 318	15 019	9,2	23,0
I. Центр	20/20	41 667	65 493	95 890	69 574	15 593	10,7	23,2
II. Прилегающие к центру районы	6/6*	35 000	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III группа:								
Офисы среднего класса качества (C)	121/102	14 314	54 336	142 180	51 513	14 508	5,3	26,7
I. Центр	94/83	30 000	36 733	142 180	54 302	15 233	5,9	26,9
II. Прилегающие к центру районы	15/11	40 000	33 761	100 000	50 000	8 167	9,6	15,2
III. Районы средней удаленности	8/7	25 046	34 616	35 000	35 000	2 277	5,0	6,6
IV. Отдаленные районы	4/4*	14 314	-	30 000	-	-	-	-
IV группа:								
Офисы низкого класса качества (D)	15/8	12 500	31 891	35 714	33 642	8 446	18,7	26,5
I. Центр	0/0	-	-	-	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	4/4*	22 973	-	44 737	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	6/6*	12 702	-	33 931	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	5/5*	12 500	-	35 714	-	-	-	-
Вопросно-прицепные офисные помещения (автономные офисы)	116/91	17 419	62 520	129 450	56 333	18 455	6,2	29,6
I. Центр	45/31	21 429	72 915	116 667	72 677	19 306	9,8	26,8
II. Прилегающие к центру районы	35/33	17 419	39 689	129 450	55 138	16 438	9,8	27,6
III. Районы средней удаленности	23/19	15 593	34 305	101 471	52 174	14 050	12,2	25,9
IV. Отдаленные районы	11/8	26 786	47 196	67 347	46 484	11 664	18,7	24,7

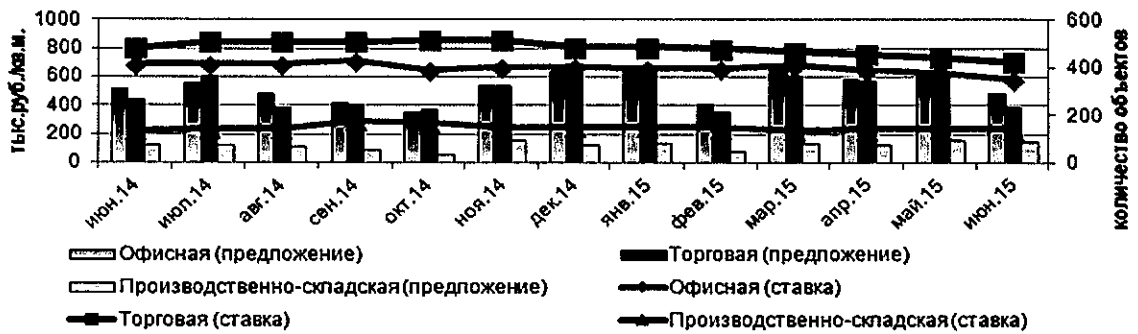
* - выборка является нерепрезентативной, так как состоит из малого количества элементов и разброс ценных показателей достаточно велик.
В графе "Количество объектов" показано общее количество предложений данного типа, через дробь - количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверимых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.

Источник: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Perm.-islovaya-diskretnaya-prostranstvenno-parametri-enskaya-model-predlojeniya-na-rinke-kommer-eskoi-ndvijimosti.-i-n-2015.html>

Сегмент	Декабрь 2014	Май 2015	Июнь 2015	Прирост за месяц	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Офисная	672	626	581	-7,18%	-13,62%	40,3% (294)
Торговая	808	742	708	-4,54%	-12,36%	31,5% (230)
Производственно-складская	246	233	229	-1,46%	-6,61%	11,8% (86)
Неопределенного назначения	537	570	566	-0,60%	5,53%	16,4% (120)

По данным аналитического центра «Медиана», лидером по количеству предложений является офисная недвижимость, доля которой составляет 40,3% от общего объема. Доля сегмента торговой недвижимости составляет 31,5%. Минимальный процент от общего объема предложения занимают объекты, предназначенные под производство, и складские помещения – 11,8%.

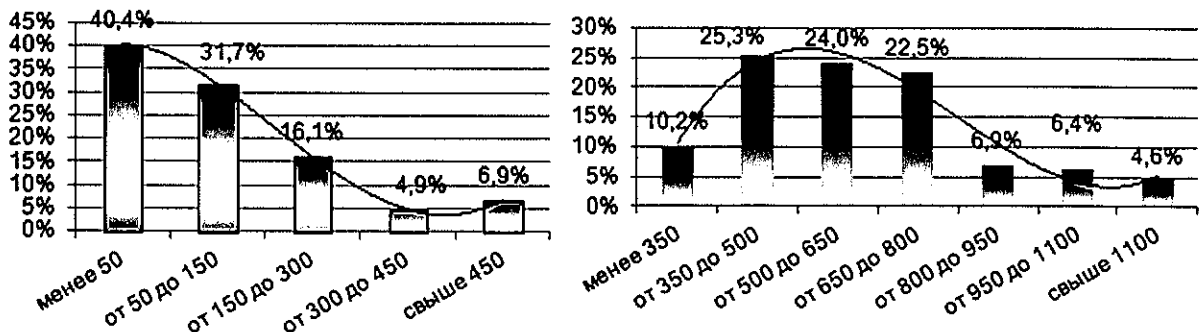
Объем предложения коммерческих объектов, выставленных на рынке аренды в июне, составил 730 единиц, которые были заявлены в Пермской мультиистинговой системе. По сравнению с предыдущим месяцем объем предложения сократился на 27,1%.



СЕКТОР ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Средняя арендная ставка предложения на рынке офисной недвижимости на конец июня составила 581 руб./кв.м, снижение за месяц составило 7,18%, годовое значение арендной ставки также снизилось на 13,62%.

Структура предложения офисной недвижимости по диапазону площадей по ценовой категории

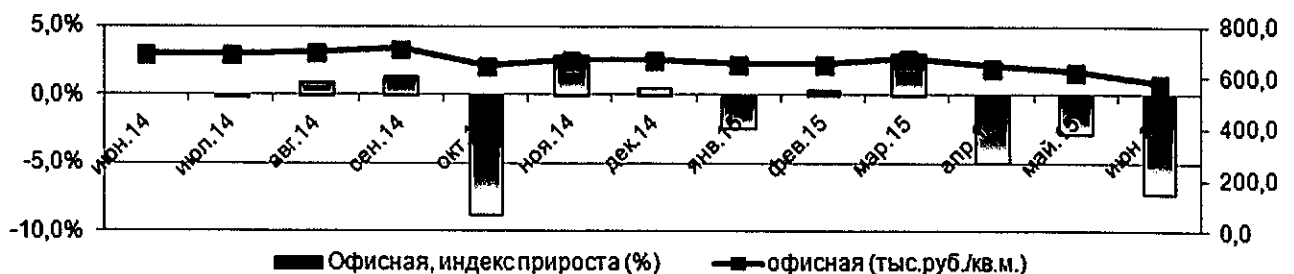


Наибольшее число офисных помещений за анализируемый период предлагалось на рынке аренды в ценовом диапазоне от 350 до 500 руб./кв.м в месяц (25,3% от общего объема предложений). В разрезе площадей наибольшее число офисных объектов предлагалось в диапазоне менее 50 кв.м.

Динамика средней арендной ставки офисной недвижимости г. Перми, руб./кв.м

Показатели	Держ.	Индустр.	Киров.	Ленин.	Мотовил.	Орджон.	Свердл.	Среднее значение
Средняя арендная ставка предложения за июнь 2015 г.	561	421	480*	674	500		568	581
Прирост за месяц	-5,70% -34 руб	-4,22% -19 руб	-9,18% -49 руб	-6,77% -49 руб	-7,65% -41 руб		-9,02% -56 руб	-7,18% -45 руб
Прирост с начала года	-15,20%	-20,80%	-10,69%	-14,48%	-8,74%		-9,85%	-13,62%
Структура предложения, % (кол-во)	15,3% (45)	11,2% (33)	1,7% (5)	34,0% (100)	8,5% (25)	1,4% (4)	27,9% (82)	100,0% (294)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчета среднего значения цены 1 кв.м.



Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на рынке аренды офисной недвижимости Перми в марте 2015 г.

Вид объекта: рынок аренды офисной недвижимости г. Перми

Период наблюдения: Июнь 2015 г. (с 01.06.2015 г. по 26.06.2015 г.)

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения, руб./кв.м			Индикатор качества, руб./кв.м	СКО, руб./кв.м	Плотность, %	Коэф-т вариации, %
		min	средняя	max				
В целом по городу (по всем классам)	482/427	120	600	1 625	561	179	2,9	29,9
I. Центр	236/240	220	667	1 625	650	178	3,3	26,7
II. Прилегающие к центру районы	111/97	231	351	1 491	500	135	5,3	26,0
III. Районы средней удаленности	73/72	206	465	1 000	449	135	6,8	28,8
IV. Отдаленные районы	37/34	120	406	1 000	375	113	9,7	27,9
Отдельно отписанные административно-офисные здания, ОАД. В целом:	348/333	197	347	1 571	522	151	3,0	27,7
I. Центр	180/153	220	635	1 571	650	106	2,7	16,6
II. Прилегающие к центру районы	82/73	197	305	1 491	500	105	4,9	20,7
III. Районы средней удаленности	57/51	206	427	722	405	91	6,1	21,4
IV. Отдаленные районы	29/29	200	387	649	361	113	11,0	29,1
I группа:								
Офисы высшего класса качества (A, B+)	18/17	650	739	1 000	701	82	3,5	11,1
I. Центр	18/17	650	739	1 000	701	82	3,5	11,1
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
II группа:								
Качественные офисы (B)	47/45	394	629	1 200	650	88	4,2	14,0
I. Центр	34/31	453	646	1 200	650	81	4,6	12,6
II. Прилегающие к центру районы	9/9	500	383	637	600	66	7,5	11,3
III. Районы средней удаленности	4/4*	394	-	722	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III группа:								
Офисы среднего класса качества (C)	219/205	206	355	1 371	534	134	3,4	24,2
I. Центр	124/118	320	611	1 371	600	135	4,1	22,1
II. Прилегающие к центру районы	63/59	231	509	1 491	500	102	5,3	20,1
III. Районы средней удаленности	25/23	206	411	700	403	83	8,8	20,7
IV. Отдаленные районы	7/7	345	451	649	396	112	19	25
IV группа:								
Офисы низшего класса качества (D)	64/61	197	387	647	361	96	5,7	22,1
I. Центр	4/4*	220	-	500	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	10/10*	197	-	383	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	25/24	250	417	322	407	64	6,4	13,3
IV. Отдаленные районы	22/20	200	361	647	349	84	10,7	23,3
Внутри-притронные офисные помещения (затронные офисы)	134/109	120	665	1 625	636	197	3,7	29,7
I. Центр	76/64	235	715	1 625	745	211	7,4	29,3
II. Прилегающие к центру районы	29/21	248	606	1 322	380	173	12,8	28,5
III. Районы средней удаленности	21/15	320	364	1 000	343	167	14,4	29,6
IV. Отдаленные районы	5/5	120	499	1 000	330	106	21,2	21,2

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

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

Источник: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Perm.-islovaya-diskretnaya-prostranstvenno-parametricheskaya-model-predlozheniya-na-rynke-kommer-eskoi-nedvijimosti.-i-n-2015.html>

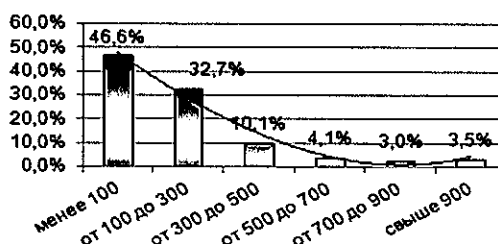
Максимальные значения средней арендной ставки на офисную недвижимость фиксируются в Ленинском районе (674 руб./кв.м), минимальные – в Индустриальном районе города (421 руб./кв.м). За июнь количество предложений сократилось на 24,8%.

Минимальная арендная ставка зафиксирована на помещение в Индустриальном районе по адресу ул. Леонова, 63а (217 руб./кв.м). Максимальная арендная ставка составила 1197,6 руб./кв.м на офисное помещение, расположенное в Ленинском районе по адресу ул. Екатерининская, 96.

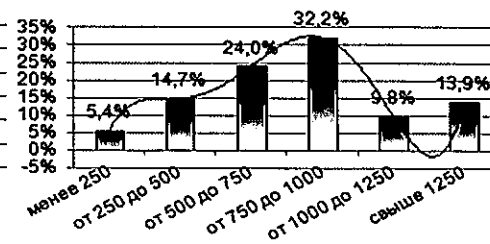
СЕКТОР ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Средняя арендная ставка предложения на рынке торговой недвижимости на конец июня зафиксирована на уровне 708 руб./кв.м, изменение за месяц составило минус 4,54%.

Структура предложения торговой недвижимости по диапазону площадей



Структура предложения торговой недвижимости по ценовой категории



Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости Перми в марте 2015 г.

Вид объекта: вторичный рынок купли-продажи торговой недвижимости г. Перми

Период наблюдения: Июнь 2015 г. (с 01.06.2015 г. по 26.06.2015 г.)

Класс / зона простотности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения, руб./кв.м			Максимум, руб./кв.м	СКО, руб./кв.м	Погрешность, %	Коэфф. вариации, %
		от 0 до 100 кв.м	от 100 до 200 кв.м	от 200 до 300 кв.м				
В целом по городу (по всем типам)	197/161	18 212	73 020	416 667	71 224	23 564	5,1	32,3
I. Центр	53/38	20 408	87 257	416 667	84 429	20 818	6,3	23,9
II. Прилегающие к центру районы	30/28	42 000	77 134	132 042	77 507	21 383	10,8	25,0
III. Районы средней удаленности	30/41	15 622	36 297	120 388	52 174	13 723	7,7	24,4
IV. Отдаленные районы	34/22	15 212	30 797	156 250	30 000	12 493	10,7	24,6
Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:	81/65	18 212	63 776	416 667	61 983	21 246	8,1	32,3
I. Центр	40/26	30 000	81 100	416 667	79 692	18 312	9,1	22,8
II. Прилегающие к центру районы	9/9	45 485	68 730	102 524	61 983	20 071	19,3	29,2
III. Районы средней удаленности	22/20	20 000	46 434	83 312	44 886	12 715	12,6	27,4
IV. Отдаленные районы	10/5	15 212	39 535	83 000	43 059	11 822	22,6	29,9
I тип: крупные, региональные, суперкрупные ТЦ	12/12*	30 000	-	416 667	-	-	-	-
I. Центр	7/7*	30 000	-	416 667	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	5/5*	30 000	-	62 745	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
II тип: средние по масштабу, окружные, районные ТЦ	13/13	35 000	32 990	88 312	30 000	15 549	16,9	29,3
I. Центр	4/4*	35 000	-	73 261	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	2/2*	45 485	-	30 000	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	7/7*	35 000	-	88 312	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III тип: отдельно стоящие и пристроенные ТЦ	56/46	18 212	69 919	206 250	65 154	21 699	9,3	31,0
I. Центр	29/22	30 000	81 720	206 250	79 703	19 990	10,7	24,5
II. Прилегающие к центру районы	7/7	30 000	74 323	102 524	73 362	19 335	19,7	26,0
III. Районы средней удаленности	10/9	20 000	49 679	70 393	49 350	15 851	22,6	31,9
IV. Отдаленные районы	10/5	15 212	39 535	83 000	43 059	11 822	22,6	29,9
Встроенно-пристроенные торговые помещения	116/95	18 622	77 415	303 371	73 913	23 487	6,3	30,3
I. Центр	43/32	20 408	97 036	303 371	100 000	21 198	7,9	21,9
II. Прилегающие к центру районы	21/18	42 000	83 569	132 042	82 381	20 005	11,7	24,0
III. Районы средней удаленности	28/23	15 622	62 168	120 388	37 037	13 234	9,1	21,3
IV. Отдаленные районы	24/20	20 000	60 272	156 250	35 816	20 074	15,3	33,3

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

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

Источник: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Perm.-islovaya-diskretnaya-prostranstvenno-parametri-enskaya-model-predlozheniya-na-rinke-kommer-eskoi-ndvijimosti.-i-n-2015.html>

В июне наибольшее количество предложений торговой недвижимости в зависимости от диапазона площадей зафиксировано на объекты до 100 кв.м (46,6%). В структуре предложения торговой недвижимости по ценовой категории наибольшую долю в выборке занимают помещения стоимостью от 750 руб./кв.м до 1000 руб./кв.м.

Динамика средней арендной ставки торговой недвижимости г. Перми, руб./кв.м

Показатели	Дзерж.	Индустр.	Киров.	Ленин.	Мотовил.	Орджон.	Свердл.	Среднее значение
Средняя цена предложения за июнь 2015 г.	667	729	700*	885	664	599*	635	708
Прирост за месяц	-4,05% -28 руб	2,58% +18 руб	-8,58% -66 руб	-7,28% -69 руб	-7,58% -54 руб	5,36% +30 руб	5,69% +34 руб	-4,54% -34 руб
Прирост с начала года	-13,50%	-14,29%	-16,81%	-20,80%	-18,20%	-5,19%	-4,05%	-12,36%
Структура предложения, % (кол-во)	19,6% (45)	13,0% (30)	3,5% (8)	17,4% (40)	16,1% (37)	2,6% (6)	27,8% (64)	100,0% (230)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчета среднего значения цены 1 кв.м.



Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на рынке аренды торговой недвижимости Перми в марте 2015 г.

Вид объекта: рынок аренды торговой недвижимости г. Перми

Период наблюдения: Июнь 2015 г. (с 01.06.2015 г. по 26.06.2015 г.)

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения, руб./кв.м.			Минимум, руб./кв.м.	СКО, руб./кв.м.	Плотность, %	Коэф-т вариации, %
		min	средняя	max				
В целом по городу (по всем типам)	309/338	250	659	3 500	800	296	3,7	34,4
I. Центр	161/130	400	930	3 500	900	332	6,2	35,0
II. Прилегающие к центру районы	82/70	397	815	2 500	773	216	6,4	26,4
III. Районы средней удаленности	95/83	250	767	2 000	732	243	7,0	31,9
IV. Отдаленные районы	31/40	250	647	1 500	600	203	10,0	31,4
Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:	210/170	250	839	3 500	900	292	5,4	34,9
I. Центр	94/71	400	856	3 500	899	304	8,2	34,3
II. Прилегающие к центру районы	29/22	400	870	2 000	830	248	12,4	28,5
III. Районы средней удаленности	60/45	250	734	2 000	701	193	7,9	26,3
IV. Отдаленные районы	27/21	250	622	1 500	600	202	14,3	32,3
I тип: крупные, региональные, суперокружные ТЦ	18/18*	900	-	3 500	-	-	-	-
I. Центр	15/15*	900	-	3 500	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	3/3*	-	-	1 000	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
II тип: средние по масштабу, окружные, районные ТЦ	16/15	350	502	1 200	500	57	6,1	11,3
I. Центр	13/12*	451	-	1 200	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	3/3*	350	-	600	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-	-	-
III тип: отдельно стоящие и пристроенные ТЦ	176/148	250	910	2 000	751	273	5,6	33,7
I. Центр	66/57	400	866	2 000	818	298	9,2	34,4
II. Прилегающие к центру районы	29/22	400	870	2 000	830	248	12,4	28,5
III. Районы средней удаленности	54/40	250	723	2 000	700	186	8,2	25,7
IV. Отдаленные районы	27/20	250	605	1 500	600	187	14,3	31,1
Встроенно-пристроенные торговые помещения	179/155	282	858	3 000	800	237	4,5	27,6
I. Центр	67/53	450	925	3 000	857	257	7,7	27,8
II. Прилегающие к центру районы	53/43	397	826	2 500	750	185	6,9	22,4
III. Районы средней удаленности	36/25	350	827	1 500	850	184	9,1	22,3
IV. Отдаленные районы	24/19	282	707	1 200	730	206	15,7	29,1

* выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценковых показателей достаточно велик. В графе "Количество объектов" показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверяемых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.

Источник: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Perm.-islovaya-diskretnaya-prostranstvenno-parametri-enskaya-model-predlozheniya-na-rynke-kommer-eskoi-ndvijimosti.-i-n-2015.html>

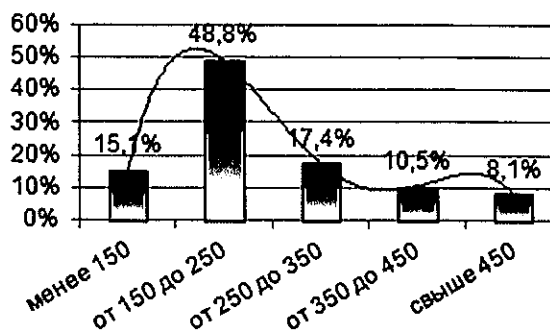
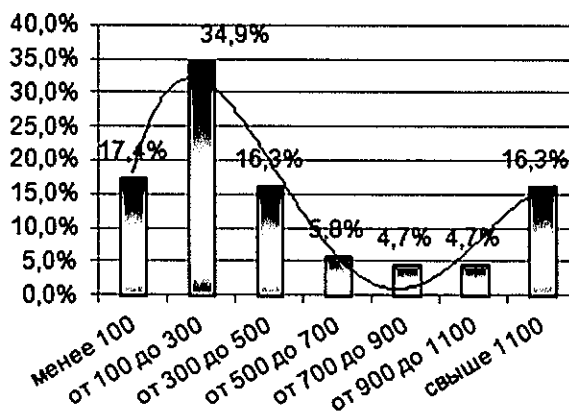
Лидером по количеству предложений является Свердловский район, аутсайдерами – Кировский и Орджоникидзеvский районы.

Минимальная арендная ставка зафиксирована на помещение в торговом центре, расположенном в Индустриальном районе по адресу шоссе Космонавтов, 256 (300 руб./кв.м). Максимальная арендная ставка составила 1493,33 руб./кв.м на торговое помещение, расположенное в Ленинском районе по адресу ул. Ленина, 76.

СЕКТОР ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Средняя цена предложения на рынке производственно-складской недвижимости на конец июня составила 229 руб./кв.м, снижение показателя за месяц составило 1,46%.

Структура предложения производственно-складской недвижимости по диапазону площадей

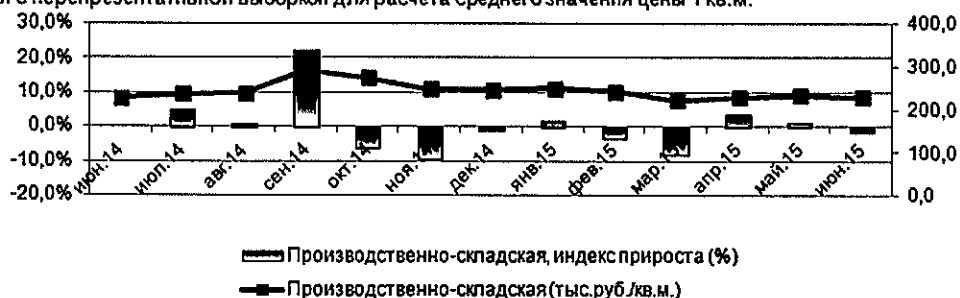


Наибольшее количество объектов в июне находится в ценовом диапазоне от 150 до 250 руб./кв.м (48,8% от общего количества предложений в выборке). В структуре предложения производственно-складской недвижимости по диапазону площади наибольшую долю в выборке занимают помещения в диапазоне от 100 до 300 кв.м (34,9% от общего количества).

Динамика средней арендной ставки производственно-складской недвижимости г. Перми, руб./кв.м

Показатели	Дзерж.	Индустр.	Киров.	Ленин.	Мотовил.	Орджон.	Свердл.	Среднее значение
Средняя цена предложения за июнь 2015 г.	231*	226	146*	н/д	235*	142*	307	229
Прирост за месяц	-1,75% -4 руб	3,82% +8 руб	-2,24% -3 руб		-2,72% -7 руб	-3,85% -6 руб	-4,38% -14 руб	-1,46% -3 руб
Прирост с начала года	-3,07%	9,65%	-1,88%		-5,38%	-13,93%	-5,63%	-6,61%
Структура предложения, % (кол-во)	8,1% (7)	45,3% (39)	4,7% (4)		2,3% (2)	10,5% (9)	29,1% (25)	100,0% (86)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв.м.



В июне число предложений производственно-складских объектов сократилось на 11 единиц, что равно 11,3%.

Минимальная арендная ставка зафиксирована на складской комплекс общей площадью 786 кв.м, расположенный в Кировском районе по адресу ул. Промучасток, 40, – 119 руб./кв.м. Максимальная арендная ставка составила 400 руб./кв.м, речь идет о складском комплексе общей площадью 550 кв.м, расположенном в Свердловском районе по адресу ул. Чкалова, 7.

Общие тенденции

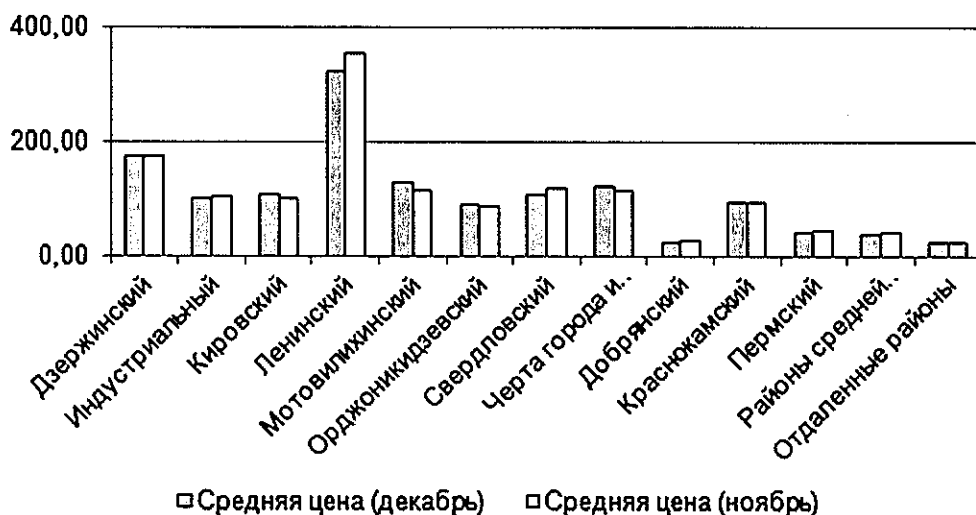
События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, сдетонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золото-валютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой - все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. Переориентация на страны азиатско-тихоокеанского региона потребует времени и дополнительных затрат. Оставшиеся от времен СССР структура отраслей и активы, частично разрушенные за годы "перестройки", и сложившийся низкий уровень технологичности многих ключевых производств обнаруживают наше серьезное отставание от развитых экономик мира. По мнению специалистов Statist, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.

Анализ земельного рынка Перми

По итогам декабря 2014 года на рынке земельных участков г. Перми зафиксировано увеличение средней цены за сотку относительно предыдущего месяца на 7,87%, цена составила 123,25 тыс. руб. В районах средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский районы) средняя цена составила 38,14 тыс. руб., что на 5,16% ниже относительно показателя предыдущего месяца. Отдаленные районы Пермского края за месяц также прибавили в цене – на 2,8%.

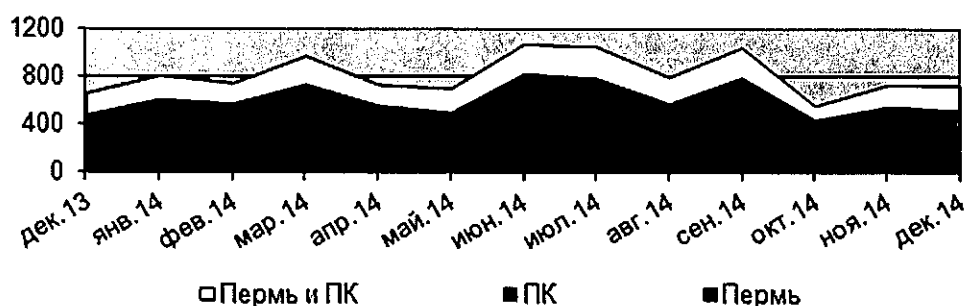
Район	Средняя цена (декабрь)	Средняя цена (ноябрь)	Прирост
Дзержинский	174,40	176,48	-1,18%
Индустриальный	101,93	106,53	-4,32%
Кировский	110,14	101,29	8,73%
Ленинский	322,63	355,13	-9,15%
Мотовилихинский	129,18	115,23	12,11%
Орджоникидзевский	90,53	88,25	2,59%
Свердловский	108,84	120,92	-9,99%
Черта города и прилегающие к городу районы	123,25	114,29	7,84%
Добрянский	25,02	26,16	-4,34%
Краснокамский	94,76	96,47	-1,77%
Пермский	43,40	43,65	-0,59%
Районы средней удаленности	38,14	40,21	-5,16%
Отдаленные районы	25,71	25,01	2,80%

Данный сегмент рынка отличается большой волатильностью ценовых показателей. В декабре цена 1 сотки земельных участков, расположенных в черте города и прилегающих к городу районах, составила в среднем от 90,53 тыс. руб. (Орджоникидзевский район) до 322,63 тыс. руб. (Ленинский район), в районах средней удаленности – от 25,02 тыс. руб. (Добрянский район) до 94,76 тыс. руб. (Краснокамский район).



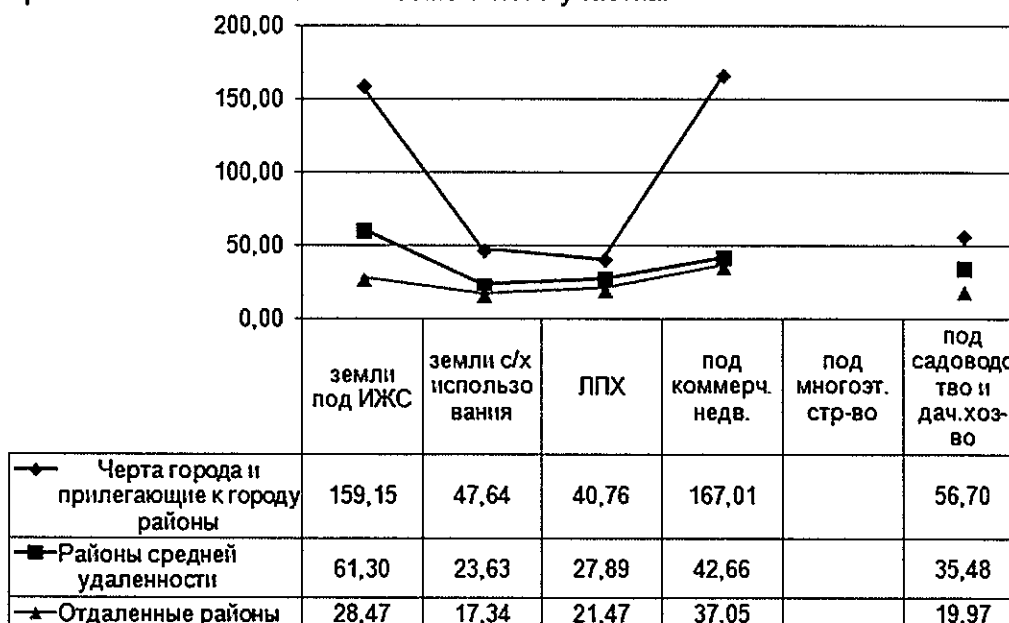
Максимально положительные и отрицательные изменения средней стоимости земельных участков в Перми и Пермском крае в декабре наблюдались в таких районах, как Свердловский (-9,99%) и Мотовилихинский (+12,11%). Это объясняется появлением новых объектов по наиболее низким или высоким ценам.

Объем предложений на рынке земельных участков



Положительная динамика за месяц наблюдалась в некоторых районах г. Перми. Ценовым лидером в Пермском крае являлся Краснокамский район.

В целом стоит отметить, что диапазоны цен предложения земельных участков как в Перми, так и в других муниципальных образованиях значительно варьируются, это зависит от вида разрешенного использования земельного участка.



По данным аналитического центра «Медиана», в декабре 2014 года объем предложения по купле-продаже земельных участков г. Перми и Пермского края составил 728 предложений в базе Пермской мультилистинговой системы.

Большая часть предложений по земельным участкам представлена за пределами города — 71,7% от общего объема.

Доля предложений

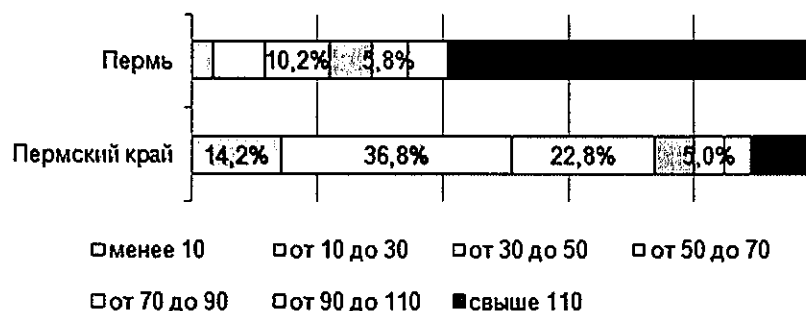


* - Бардымский, Березовский, Большесосновский, Ильинский, Кишертский, Кудымкарский, Кунгурский, Нытвенский, Осинский, Оханский, Очерский, Частинский, Чусовской районы.

Наибольший удельный вес в структуре предложения земельных участков по г. Перми занимает Индустриальный район – 24,3%. Наименьшее количество предложений приходится на Дзержинский район – 6,8% от общего объема предложений.

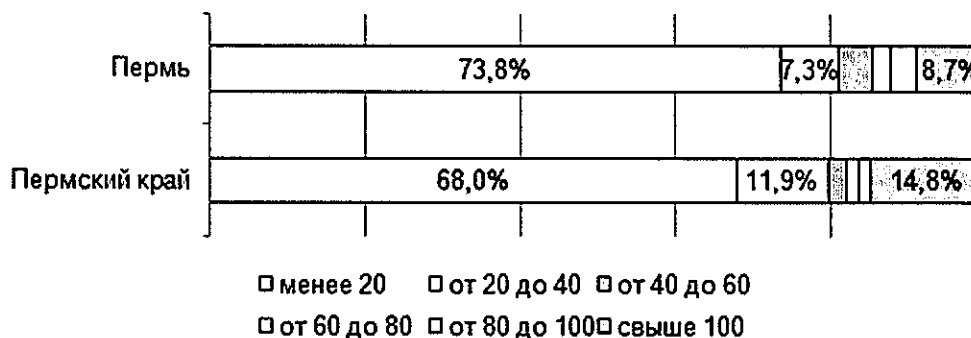
Объем рынка купли-продажи земельных участков распределен по Пермскому краю следующим образом: большинство предложений на рынке представлено в Пермском районе – 57,1%, 15,5% участков предлагается приобрести в Добрянском районе, лишь 4,8% сосредоточено в Краснокамском районе.

Доля предложений в зависимости от цены



В разрезе средней цены за сотку в г. Перми наибольшее количество предложений представлено в ценовом диапазоне от 110 тыс.руб./сот. и свыше – 59,2% от общего числа предложений в Пермской мультилистинговой системе. В Пермском крае наибольший удельный вес занимают участки стоимостью от 10 до 30 тыс.руб./сот. – 36,8%.

Доля предложений в зависимости от площади



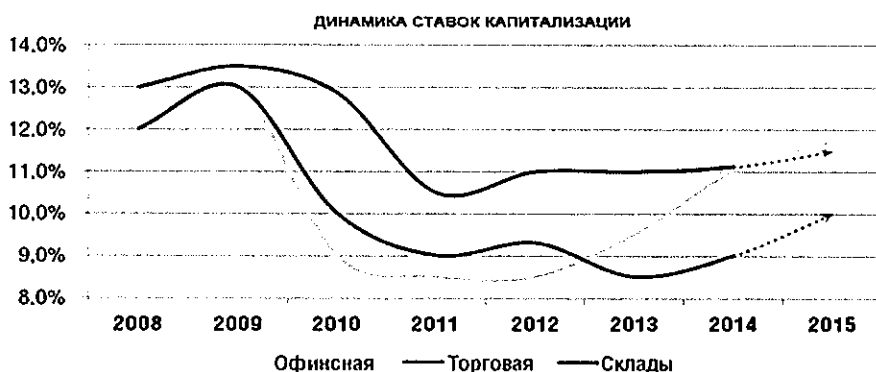
В разрезе площади земельных участков наибольший удельный вес занимают объекты общей площадью менее 20 соток.

Ставка капитализации

Напряженные отношения между Россией и Западом, нестабильность на Украине, замедление экономического роста вместе с волатильностью обменного курса по-прежнему являются основными факторами риска для инвестора (особенно иностранного).

Ввиду повышения стоимости финансирования и сокращения количества заинтересованных инвесторов ставки капитализации на рынке офисной недвижимости по предварительным итогам года выросли в среднем на 1,5 п.п. и составили для класса «А» – 11-12% для класса «В» / «В+» – 13-14%. При этом некоторые запрашиваемые ставки капитализации все еще не показывают отрицательной динамики и сохраняются на уровне предыдущего квартала. Однако, имеет место сильный разрыв между запрашиваемыми ставками доходностями и ориентирами покупателей, которые сильно выросли за последние полгода в ожиданиях стагнации рынка. Для качественных торговых площадей в пределах МКАД – 10%-11% (для ТЦ за МКАД это показатель достигнет 12-13%). Ставки капитализации качественных складских комплексов составят 12%-13%. Соответственно, для региональной недвижимости ставки повышаются на 200-500 б.п.

Согласно ожиданиям экспертов JLL, недоступность и высокая стоимость заемного финансирования может привести к дальнейшему росту ставок капитализации в 2015 году.



Оценка ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, 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.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- ✓ местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- ✓ состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- ✓ наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- ✓ площадь объекта оценки (количество объектов).

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Площадь объекта оценки 9 542,3 кв.м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период до от 3 до 6 месяцев.

7.3. ОБЗОР РЫНКА ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Инженерные коммуникации — это линейные сооружения с технологическими устройствами на них, предназначенные для транспортирования жидкостей, газов и передачи энергии. Их можно разделить на две группы: подземные и надземные коммуникации. В качестве синонимов их также называют инженерными сетями, а отдельные коммуникации — трассами или прокладками.

Подземные инженерные коммуникации состоят из трубопроводов, кабельных линий и коллекторов. Характер обустройства местности, где проложены инженерные коммуникации, во многом определяет особенности их размещения и технологических связей.

Территории современных городов насыщены системой инженерных коммуникаций, проложенных преимущественно ниже поверхности земли. Размещение городских инженерных коммуникаций определяется размером и конфигурацией территории города, плотностью и этажностью застройки, уровнем развития коммунального хозяйства города (поселка). Наиболее полно использовано подземное пространство города в пределах территорий городских улиц. Здесь размещение подземных инженерных коммуникаций осуществлено при преимущественно минимальных расстояниях и плане между отдельными прокладками, а также между ними и зданиями, сооружениями, дорогами и т. д. Большое распространение получили совмещенные прокладки подземных коммуникаций в коллекторах. Особо плотное размещение коммуникаций характерно для центральных улиц и площадей. На незастроенных территориях инженерные коммуникации представлены отдельными магистральными трубопроводами, надземными и подземными линиями электропередач и связи. При этом местоположение и назначение магистральных коммуникаций в большинстве случаев определяется опознавательными столбами. К подземным коммуникациям относятся такие прокладки в грунте как трубопроводы, кабельные сети, коллекторы.

Трубопроводы — это сети водопровода, канализации, газоснабжения, теплофикации, водостока, дренажа, нефте- и газопроводы и другие прокладки, предназначенные для транспортирования различного содержимого по трубам.

Кабельные сети передают электроэнергию. Они различаются по напряжению и назначению: сети высокого напряжения, электрифицированного транспорта, уличного освещения; сети слабого тока (телефонные, радио и телевизионные). Сети состоят из кабелей прокладываемых на глубине до 1 м, распределительных шкафов трансформаторов.

Коллекторы представляют собой подземные сооружения круглого или прямоугольного сечения сравнительно большого размера (от 1,8 до 3,0 кв.м.). В них прокладывают одновременно трубопровод и кабели различного назначения.

Водопровод обеспечивает питьевые, хозяйственные, производственные и пожарные нужды и состоит из водопроводных станций и водоразводящих сетей. Водоразводящая сеть делится на магистральную и распределительную. Магистральная сеть (диаметры труб 400 — 900 мм) обеспечивает водой целые районы, а отходящая от неё распределительная сеть подает воду к домам и промышленным предприятиям. Трубы этой сети имеют диаметр 200 — 400 мм, вводы в дома — 50 мм. Для регулирования работы водопроводных сетей на них устанавливают арматуру — задвижки, выпуски, краны и др. Для доступа к арматуре устраивают колодцы.

Канализация обеспечивает удаление сточных и загрязненных вод на очистные сооружения и далее в ближайшие водоемы. Канализационная сеть состоит из чугунных и железобетонных труб, смотровых и перепадных колодцев, станций перекачки для пониженных частей застройки и других сооружений. Диаметры труб колеблются от 150 до 400 мм.

Водостоками отводят дождевые и талые воды, а также условно чистые воды (от мытья и поливки улиц). Водосточная сеть состоит из труб, дождеприемных и перепадных колодцев, выпусков в водоемы и овраги. К водосточным колодцам присоединяют водосточные трубы зданий. Для водосточной сети применяют асбоцементные и железобетонные трубы диаметром до 3,5 м.

Дренажи применяют для сбора грунтовых вод. Состоят они из перфорированных бетонных, керамических, асбоцементных труб диаметром до 200 мм.

Газопроводы служат для транспортирования газа. Они подразделяются на магистральные (диаметр стальных труб до 1600 мм) и распределительные. Газопроводы идут от станций и хранилищ в районы застройки по проездам. От них отходят вводы в здания и сооружения. Глубина заложения от поверхности этих сетей 0,8—1,2 м. На газопроводах устанавливают запорные краны, конденсатосборники, нюхательные трубки, регуляторы давления и др.

Сети теплоснабжения обеспечивают теплом и горячей водой жилые, общественные и промышленные здания. Теплоснабжение бывает местным (от отдельных котельных) и

централизованным (от теплоэлектроцентралей), водяным и паровым. Тепло подают по трубам прямой подачи (температура 120— 150 °С), возвращают к источнику по трубам обратного отвода (температура 40 — 70 °С). Сети теплоснабжения состоят из металлических изолированных труб; задвижек, размещаемых в камерах; воздушных и спускных кранов, конденсационных устройств, компенсаторов. Диаметр труб достигает 400 мм. Под землей их прокладывают в железобетонных Пробах, а при массовой плотной застройке трубы ведут прямо через подвалы зданий.

Вывод:

- *События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, сдетонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золото-валютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой - все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. По мнению специалистов Statrielt, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.*
- *Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2014). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрисекторских, непосредственно связанных со сферой недвижимости и строительства. Развитие ситуации в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке.*
- *По итогам июня 2015 г. на рынке аренды коммерческой недвижимости Перми отмечено снижение ставок во всех анализируемых сегментах.*
- *Объем предложения коммерческих объектов, выставленных на рынке аренды в июне, составил 730 единиц, которые были заявлены в Пермской мультилистинговой системе. По сравнению с предыдущим месяцем объем предложения сократился на 27,1%.*
- *Наибольшее число офисных помещений за анализируемый период предлагалось на рынке аренды в ценовом диапазоне от 350 до 500 руб./кв.м в месяц (25,3% от общего объема предложений). В разрезе площадей наибольшее число офисных объектов предлагалось в диапазоне менее 50 кв.м.*
- *Максимальные значения средней арендной ставки на офисную недвижимость фиксируются в Ленинском районе (674 руб./кв.м), минимальные – в Индустриальном районе города (421 руб./кв.м). За июнь количество предложений сократилось на 24,8%.*
- *В разрезе средней цены за сотку в г. Перми наибольшее количество предложений представлено в ценовом диапазоне от 110 тыс.руб./сот. и выше – 58,5% от общего числа предложений в Пермской мультилистинговой системе. В Пермском крае наибольший удельный вес занимают участки стоимостью от 10 до 30 тыс.руб./сот. – 40%.*
- *Купля/продажа инженерных коммуникаций осуществляется с объектами недвижимости: земельный участок, здание, сооружение. Инженерные коммуникации являются улучшением объектов недвижимости, тем самым, увеличивая стоимость недвижимости.*

Источники информации:

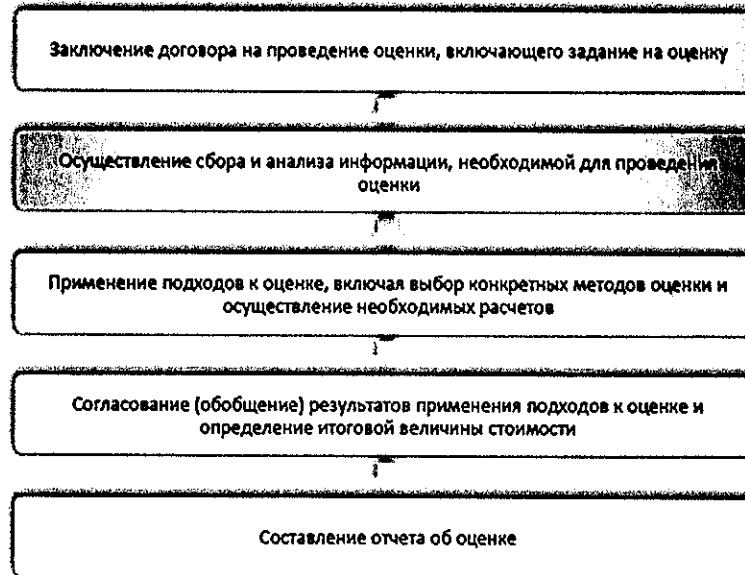
- <http://news.rambler.ru/28302418/>
- <http://www.newsko.ru/articles/nk-2305018.html>
- <http://metragi.ru/analitika/zemelnye-uchastki-v-permi-k-nachalu-2015-goda-pribavili-v-czene.html>
- <http://metragi.ru/analitika/obem-predlozheniya-na-permskom-rynke-arendyi-kommercheskoj-nedvizhimosti-uvelichilsya-2-raz.html>
- <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Perm.-islovaya-diskretnaya-prostranstvenno-parametri-eskaya-model-predlozheniya-na-rynke-kommer-eskoi-nedvizhimosti.-1-n-2015.html>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Основные этапы процесса оценки.



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Перми.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость,

по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как *нежилое здание коммерческого назначения, расположенное на земельном участке.*

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что земельный участок не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса. Лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов лучшего и наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант лучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки представлено на *рис. 8.1*

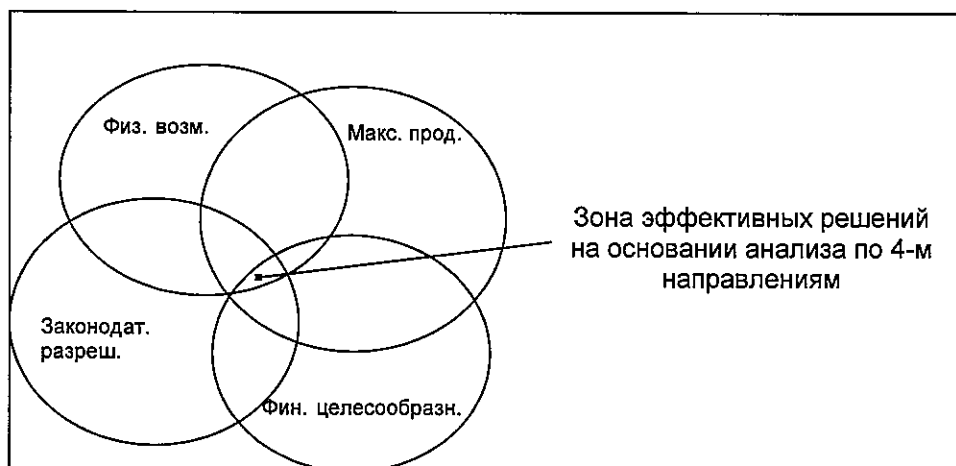


Рис.8.1. Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – земельно-имущественного комплекса

Таблица 8.1.1

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки, участок пригоден для строительства коммерческих объектов.
2	Законодательно разрешенное использование	В качестве окончательного законодательно разрешенного вида использования Объекта в данном Отчете принимается офисное
3	Финансовая целесообразность	Учитывая фактическое окружение объекта оценки, тенденции рынка (см. анализ рынка в Отчете), наиболее целесообразное использование участка – под размещение офисного центра.
4	Максимальная продуктивность	С учетом изложенного выше, Оценщик делает допущение, что объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте использования земельного участка в качестве территории офисного центра.

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объектов – свободное. В настоящее время нежилые помещения используются в качестве офисных.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование в качестве офисного центра.

Экономически целесообразное использование.

Предполагаемое использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами нежилого назначения. Иными словами объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве нежилого комплекса с расположенными в нем объектами инфраструктуры.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: **по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).**

Вывод: наиболее эффективное использование объектов оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование в качестве офисного центра.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки - сооружений представлен в табл. 8.1.2

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки - сооружений

№ n/n	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объектов оценки, а также текущего технического состояния наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов по целевому назначению – в качестве тепловой и канализационной сети.
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов (в качестве тепловой и канализационной сети) полностью соответствует их законодательно разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объекта аренды (в качестве тепловой и канализационной сети) должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве тепловой и канализационной сети).

Вывод: наиболее эффективное использование объектов оценки - сооружений, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательной дозволенности – в качестве тепловой и канализационной сети.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая цель оценки, а также существующую сметно-нормативную базу строительной отрасли, которая позволяет обеспечивать приемлемую точность расчетов, а также на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации, а также Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания и сооружений.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания и земельного участка.

Рынок продажи инженерных коммуникаций практически отсутствует. Оценщик не обладает информацией, необходимой для применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости сооружений. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки – сооружений теплотрассы и сетей канализации.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки – земельно-имущественного комплекса.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете, даже если они приобретены в сочетании друг с другом. Срок службы зданий ограничен, и поэтому они являются амортизируемыми активами. Срок службы земельных участков не ограничен, следовательно, они являются не амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания. (МСФО 16, п.58)

Оценка рыночной стоимости земельных участков обычно проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данной работы Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость данного земельного участка, общей площадью 3233,0 кв.м (площадь принята согласно свидетельству о праве собственности; по кадастровому плану площадь участка составляет 3236,9 кв.м; площадь застройки здания 1500,0 кв.м). при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Оцениваемый земельный участок находится в собственности. В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения – право собственности, оперативное управление и пр. – отличается от набора прав на земельные участки (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, аренда и пр.). В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других – наблюдается разделение прав на улучшения и земельный участок.

Регулирование оборота зданий и сооружений, расположенных на участках, находящихся в собственности не у собственника улучшений, определяется ст. 209, 271, 552 ГК РФ и ст. 22, 35, 36 ЗК РФ. При переходе права собственности на здание/сооружение (в данном случае при условии продажи оцениваемых объектов, расположенных на земельном участке, на свободном рынке) к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части участка, занятой зданием и необходимой для его эксплуатации, на тех же условиях, что и прежний собственник. Следовательно, оценка таких прав как право постоянного (бессрочного) пользования либо долгосрочной аренды вполне обоснована.

В конечном счете, оценке подлежит не указанное право, а во-первых – факт сохранения и обеспечения этого права для покупателя, во-вторых – преимущества, которые земельный участок обеспечивает владельцу своим месторасположением, и, наконец, земельная рента, которую получает собственник здания, за вычетом земельного налога (в случае возникновения арендных отношений - арендной платы). Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, наряду с правом собственности согласно ГК РФ (ст.128) относится к вещным правам, гарантированным Конституцией РФ.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям и выбранные на основании анализа рынка продаж прав земельных участков, находящихся в собственности, представлены в таблице 8.4.1.1.

Таблица 8.4.1.1.

Описание объектов-аналогов для земельного участка площадью 3 233,0 кв.м

№ Аналога	1	2	3
Цена предложения, руб.	1 800 000	999 000	1 300 000
Площадь земельного участка, кв. м	2 500,00	1 000,00	1 800,00
Цена за единицу, руб.	720	999	722
Дата предложения	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.
Краткая характеристика объекта аналога	Пермь, р-н Свердловский Пересечение улиц Куйбышева и Васильева	Пермь, р-н Свердловский ул.Васильева, не доезжая 300метров до ул. Героев Хасана	Пермь, р-н Свердловский ул. Льва Шатрова 34а
Вид права	Долгосрочная аренда	собственность	собственность
категория	Земли населенных пунктов, для размещения сервисного объекта и прилегающей инфраструктуры	Земли населенных пунктов под строительство объекта логистики	Земли населенных пунктов под строительство объекта сервисного либо логистики
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Источник информации	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_492211167	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_601767102	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_601745463
контакты	8 (965) 577-78-78 ООО "Городские проекты"	8 (962) 467-30-16 Сергей	8 (902) 645-48-85 Максим
фотографии			

Допущения:

Выбираются аналоги под нежилую застройку объектом нежилого назначения без проведения дальнейшего анализа доходности от использования объектов строительства и наличия ограничений по природоохранным требованиям.

Цена Аналогов, находящихся в долгосрочной аренде, цена/стоимость за объект конечная и содержит НДС для права аренды ЗУ и не может превышать стоимости права собственности на ЗУ (по НК НДС не облагается).

Обоснование выбора объектов аналогов: объекты аналоги полностью соответствуют вышеперечисленным критериям отбора.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, Комсомольский пр-т, д. 1 приведен в табл. 8.4.1.2.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 8.4.1.2

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	1 800 000	999 000	1 800 000
Общая площадь	кв.м	3 233,0	2 500,00	1 000,00	2 500,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		720	999	720
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		720	999	720
1.2. Качество прав на земельный участок		Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Корректировка, %			15%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		828	999	722
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		828	999	722
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		828	999	722
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		23 октября 2015	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		828	999	722
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание возможно	уторговывание возможно	уторговывание возможно
Корректировка, %			-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		720	869	720
5. Местоположение					
5.1. Расположение в городе		г. Пермь, в черте города, хороший выезд на основные магистрали	г. Пермь, в черте города, удовлетворительный выезд на основные магистрали	г. Пермь, в черте города, удовлетворительный выезд на основные магистрали	г. Пермь, в черте города, удовлетворительный выезд на основные магистрали
Корректировка, %			1,15	1,15	1,15
6. Физические характеристики			828	999	691
6.1. Площадь земельного участка	кв.м	3 233,0	2 500	1 000	1 800
Корректировка, %			-2%	-10%	-5%
6.2. Топография/наличие улучшений		Ровное место, удобное для строительства/оценивается как незастроенный	Ровное место, удобное для строительства/незастроен	Ровное место, удобное для строительства/незастроен	Ровное место, удобное для строительства/незастроен
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Дополнительные характеристики					
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации: все на участке	Инженерные коммуникации: подведены к участку	Инженерные коммуникации: подведены к участку	Инженерные коммуникации: подведены к участку
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-2%	-10%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		811	899	656
Общая валовая коррекция, %			2%	10%	5%
Коэффициенты весомости			0,4412	0,2059	0,3529
Коэффициент вариации		15,60%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		774		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		2 502 342		

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;
 V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;
 V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов аналогов – актуальна на октябрь 2015 года, дата проведения оценки – октябрь 2015 года – величина корректировки равна 0%.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В рамках данного Отчета поправка на состав имущественных прав определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Данные представлены ниже.

Размер корректировки на объем имущественных прав на земельный участок

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,87	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,85	0,88	171

Источник: «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», 2013 г. (таблица 39, стр. 209)

Оцениваемый земельный участок, как и земельные участки объектов-аналогов №2 и №3 принадлежат на праве собственности, корректировка по данному параметру не требуется. Для Аналога №1 — право долгосрочной аренды - повышающая корректировка составит +15%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	-	9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Средние города*									
Владивосток	2-6 (4)	9-11 (10)	-	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	-
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	7-11 (9)	8-15 (11,5)	-	6-14 (10)	6-9 (7,5)	8-15 (11,5)	12-16 (14)
Омск	6	8-10 (9)	8-11 (9,5)	10-12 (11)	8	9-14 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-
Ставрополь	-	8-12 (10,0)	7-10 (8,5)	9-15 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-18 (15)	12-16 (14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	8-13 (10,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	8-10 (9)	6	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	8	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2014 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

В данном случае для аналогов №1 - №3, величина поправки была принята равной усредненному значению по -13% каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Рыночная стоимость земельных участков, по которым сформировался интенсивный рынок, формирует стоимость земли. Один из факторов влияющих на стоимость продажи земельных участков является месторасположение в более выгодных условиях, т. е. к какому району города относится Объект. В данном случае объекты №1-№3 расположены в пределах городской черты, с удовлетворительным выездом на основные магистрали города.

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,60	0,76
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,68	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (раздел 2.2. стр. 6)

В рамках данного Отчета повышающая корректировка на различие в параметре определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и составила (+15%) каждому.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Все сравниваемые участки находятся в городской зоне, введения корректировки не требуется.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 сот. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Данная общая тенденция подтверждается аналитическими обзорами рынка, проводимыми специалистами журнала «Rway», компаний «Акрус-недвижимость» (www.akrus.ru), МИАН (www.mian.ru), МИЭЛЬ (www.miel.ru) и не зависит от местоположения объектов недвижимости и их профиля.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв.м	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

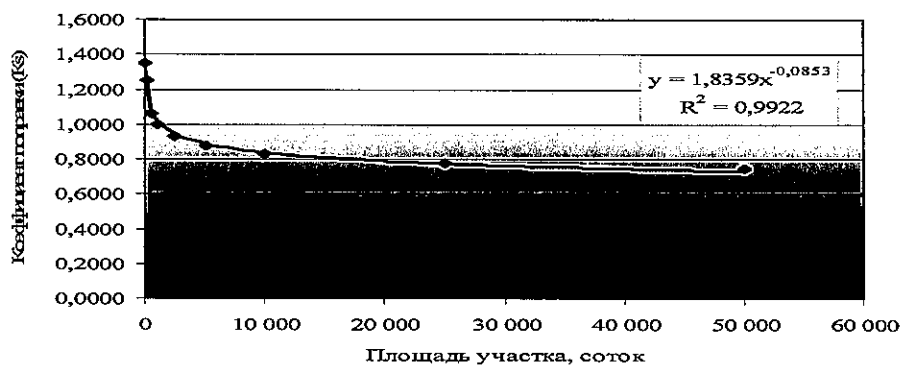


Рис. 8.4.1 Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки;
S – площадь земельного участка, соток.

¹Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Расчет величины корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь округленно, %
Оцениваемый земельный участок	3 233,00	0,9215	-
Объект-аналог №1	2 500,00	0,9419	-2%
Объект-аналог №2	1 000,00	1,0185	-10%
Объект-аналог №3	1 800,00	0,9687	-5%

Методика А.Д.Власова рекомендована банком ВТБ для оценки земельных активов:

The screenshot shows a website for 'Экспертный совет' (Expert Council). The sidebar menu includes items like 'Для членов Партерства', 'Методические материалы', 'Технические задания', 'Экспертные советы', 'Открытие счетов', 'Электронный справочник оценщика', 'Сертификация', 'Обучение', 'Предоставление выписок', 'Концепция развития оценочной деятельности', 'От первого лица', 'Оспаривание результатов кадастровой оценки', and 'Вакансии'. The main content area contains several numbered points (1, 2, 3, 4) discussing valuation methods, the importance of analogs, and the impact of location on land value. It mentions that for analogs in the Ural region, one should refer to 'Уральскую Недвижимость' (Ural Real Estate) website and local newspapers. It also notes that information about analogs is often incomplete and that one should check the current market situation and the age of the land plot.

Данная методика признается и многими другими экспертами-оценщиками и применяется в их работе при оценке земельных участков различного назначения (примеры отчетов: <http://zemlikingisep.ru/d/650418/d/ocenka.pdf>, <http://www.okveta.ru/jobs/02-03-13-857.pdf>).

Таким образом, применение корректировок «по Власову» Оценщик считает приемлемым для оценки стоимости Объектов.

ТОПОГРАФИЯ

Все участки представляют собой строительные площадки с ровным рельефом, с незначительным перепадом высот, без корректировок.

КАТЕГОРИЯ

Оцениваемый участок принадлежит к землям населенных пунктов, как и все объекты-аналоги, без корректировок.

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом

- транспортные подъездные пути - 10-20%
- электроэнергия - 15-25%
- газоснабжение - 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

Источник: <http://blizservice.ru/prom-zem/>

В рамках настоящего отчета стоимость подключения коммуникаций будет учтена при расчете стоимости улучшений в следующем разделе; таким образом, корректировка на различие в параметре для всех объектов-аналогов не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3233,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Пермь, Ленинский район, просп. Комсомольский, д. 1, по состоянию на 23 октября 2015 года с учетом округления, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок общей площадью 3233,0 кв.м руб., в т.ч.	2 502 342
Застроенный земельный участок (площадь застройки нежилого здания) 1500,0 кв.м	1 161 000
Незастроенный земельный участок, общей площадью 1733,0 кв.м	1 341 342

В связи со вступившей с 01.01.2005 в силу Поправкой к НК РФ земельные участки при покупке не облагаются НДС.

8.4.1.2. Определение затрат на замещение

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих **методов**:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительного-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительного-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ = СС + ПП + НДС, \text{ где:}$$

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

Таблица 8.4.1.3.

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$Св = (С_{баз} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{пред} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

- $C_{в}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $K_{пред}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 8.4.1.4.

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением: Нерудных и бетона		КС-8

Монолитного железобетона	КС-9
Сборного железобетона	КС-10
Конструкционной стали	КС-11
Стальных труб	КС-12
Древесины	КС-13
Кабелей и проводов	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011г. таблица 1.1.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2014 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \times C_k$$

где: S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C_k - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2014 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2011 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где: C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2014 г., типового объекта-аналога для оцениваемого здания рассматриваем следующие объекты:

Таблица 8.4.1.5

ОФИСЫ		© КО-ИНВЕСТ 2014																		
ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ		Этажность от 2 до 4 | Высота/м до 3,5 | КС-1																		
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
Высота этажа до 3,5 м		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ															
ru03.03.000.0051	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150		руб на 1 м³	26 260														
ru03.03.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150		руб на 1 м³	17 931														
ru03.03.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150		руб на 1 м³	12 120														
ru03.03.000.0054	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150		руб на 1 м³	8 176														
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОЦЕПКА	СТЕНЫ ВРУТРИ ПРИЗЕМ. ПЕРИОДЫ, САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРИОДЫ И ПОКРЫТИЕ	КРОШИ	ЛЕСНИЦЫ	БАЛКОНЫ	ЛОДЖИИ	ПРОЕЗДЫ	ПОЛЫ	ВЕРХНИЕ ОШТРАТ	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛАНТА	ОПЕЧАНИЕ, ИЕНТИФИКАЦИЯ И РЕКОНСТРУКЦИОННЫЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА БОРЬБЫ С ОШЕДЕНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0051	618,1 2,35%	410,3 1,56%	1435,1 5,46%	1117,5 4,26%	1151,9 4,39%	1090,8 4,15%		1327,2 5,05%	3999,6 15,23%	3839,6 14,62%	768,4 2,93%	1866,5 7,11%	4226,9 16,10%	799,9 3,05%	3357,3 12,78%	134,5 0,51%	116,4 0,44%	26260,0 100,00%		
ru03.03.000.0052	618,1 3,45%	410,3 2,29%	1435,1 8,00%	838,1 4,67%	1151,9 6,42%	654,5 3,65%		995,4 5,55%	1999,8 11,15%	1919,8 10,71%	768,4 4,29%	1599,9 8,92%	2817,9 15,72%	400,0 2,23%	2098,3 11,70%	112,1 0,63%	111,5 0,62%	17931,0 100,00%		
ru03.03.000.0053	618,1 5,10%	410,3 3,39%	1435,1 11,84%	558,7 4,61%	1151,9 9,50%	218,2 1,80%		442,4 3,65%	799,9 6,60%	639,9 5,28%	768,4 6,34%	1066,6 8,80%	1878,6 15,50%	266,6 2,20%	1678,6 13,85%	89,7 0,74%	97,0 0,80%	12120,0 100,00%		

С учетом того, что отделка помещений имеет смешанный характер, в качестве расчетного принят средневзвешенный показатель стоимости:

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Тип отделки помещений	Справочный показатель стоимости	Весовой коэффициент	Итоговый показатель стоимости
улучшенная	17931	0,35	6275,85
простая	12120	0,65	7878
		1	14153,85

Учитывая, что объекты оценки - сооружения (тепловая и канализационные сети), с целью выполнения требований к точности оценки для расчета общей сметной стоимости их строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», М., КО-ИНВЕСТ, 2014 г.

Расчет сметной стоимости строительства объектов оценки как новых, в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, 2014 г. «Сооружения городской инфраструктуры» 2014 г., в качестве типовых объектов - аналогов рассматриваются:

Таблица 8.4.1.6.

3.7.43. Сети водопровода и канализации из стальных труб

СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина заложения до 2 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.043.0001 Диаметр труб 50-100 мм				руб на 1 м	2 261	
ИЗ.07.043.0002 Диаметр труб 125-200 мм				руб на 1 м	3 915	
ИЗ.07.043.0003 Диаметр труб 250-350 мм				руб на 1 м	7 087	
ИЗ.07.043.0004 Диаметр труб 400-600 мм				руб на 1 м	14 141	
ИЗ.07.043.0005 Диаметр труб 700-900 мм				руб на 1 м	25 987	
ИЗ.07.043.0006 Диаметр труб 1000 мм				руб на 1 м	33 412	
ИЗ.07.043.0007 Диаметр труб 1100 мм				руб на 1 м	39 824	
ИЗ.07.043.0008 Диаметр труб 1200 мм				руб на 1 м	42 524	

СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина заложения до 3 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.043.0009 Диаметр труб 50-100 мм				руб на 1 м	2 767	
ИЗ.07.043.0010 Диаметр труб 125-200 мм				руб на 1 м	4 421	
ИЗ.07.043.0011 Диаметр труб 250-350 мм				руб на 1 м	7 627	
ИЗ.07.043.0012 Диаметр труб 400-600 мм				руб на 1 м	14 614	
ИЗ.07.043.0013 Диаметр труб 700-900 мм				руб на 1 м	26 325	
ИЗ.07.043.0014 Диаметр труб 1000 мм				руб на 1 м	33 749	
ИЗ.07.043.0015 Диаметр труб 1100 мм				руб на 1 м	40 499	
ИЗ.07.043.0016 Диаметр труб 1200 мм				руб на 1 м	42 862	

Сооружения городской инфраструктуры

3.7.20. Колодцы водозаборные

КОЛОДЦЫ ВОДОЗАБОРНЫЕ (ВОДОПРИЕМНИКИ БЕРЕГОВЫЕ)						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Колодцы круглые железобетонные опускного типа, надземный павильон колодца диаметром до 5 м			СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.020.0001 Диаметр (внутренний) до 1,5 м, Глубина 6-8 м				руб на 1 колодца	69 678	
ИЗ.07.020.0002 Диаметр (внутренний) до 1,5 м, Глубина 8-10 м				руб на 1 колодца	67 137	
ИЗ.07.020.0003 Диаметр (внутренний) до 1,5 м, Глубина 10-12 м				руб на 1 колодца	58 065	

Сооружения горо

3.7.

Объект оценки/аренды	Номер аналога	Справочная стоимость 1 п. м /1 ед. объекта-аналога, руб.
Тепловая сеть	" Сооружения городской инфраструктуры " 2014 г.,	21 672,00
Канализационная сеть	" Сооружения городской инфраструктуры " 2009 г. табл И3.7.42.001 стр. 130	2767,0
Смотровые колодца d=1500	" Сооружения городской инфраструктуры " 2009 г. табл И3.7.42.005	67 137 (за 1 шт.)
Смотровые колодца d=1000	" Сооружения городской инфраструктуры " 2009 г. табл И3.7.42.008	58 065 (за 1 шт.)

Далее удельные показатели стоимости необходимо скорректировать согласно рекомендациям по корректировке стоимостных показателей (Раздел I Сборника).
SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

на отсутствие части наружных стен
на различие в высоте этажа
на различие в количестве перегородок
на наличие подвала
на наличие фонарей
на учет особенностей работ
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов
на различие в конструктивных решениях:
кровли
наружных стен
перегородок
полов
заполнения проемов
отделки

- проектом строительства не предусмотрено отсутствие части наружных стен в здании.
- Корректировка на различие в высоте этажа не вводилась, так как высота этажа объекта-аналога соответствует высоте этажа оцениваемого здания;
- Корректировка на различие в количестве перегородок не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на наличие подвалов не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на учет специальных работ и оборудования не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в конструктивных решениях не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на уровень отделки не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;

К – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания
на различие в климате
на сейсмичность
на величину проч. и непредвиденных затрат
на региональное различие в уровне цен
на изменение цен после издания справочника
по учету налога на добавленную стоимость

Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

Корректировка на различие в площади зданий вносится на основании данных таблицы 2.6 Сборника.

Таблица 2.6 Сборника, используемая для расчета корректировок на различие в общей площади

$V_0/V_{сп}$	K_0	$S_0/S_{сп}$	K_0
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания», 2011

Поправочный коэффициент для здания составит $43531/7525=5,78$, что соответствует 0,87.

- Корректировка на различие в диаметре трубы для сооружения вводилась в соответствии с методическими рекомендациями, указанными в справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры».
- Корректировка на сейсмичность не вводилась, так как различия по параметрам не выявлено.
- Корректировка на величину прочих и не предвиденных затрат не вводилась, так как различия по параметрам не выявлено.
- Удельный показатель стоимости строительства объектов-аналогов приведен в уровне цен Московской области. Строительство оцениваемого объекта производится на территории Пермского края. При определении стоимости замещения зданий Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2014 г., а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят в соответствии с разделом 2.2.3 сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, выпуск 91, апрель 2015 г. (региональный коэффициент учтен).

Значение корректировочного коэффициента для зданий, относящихся к конструктивной схеме КС-1 составляет 0,864; для сооружений – 0,756.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

39

на 01.04.2015 г. по сравнению с 01.01.2014 г.

Выпуск 91 • апрель 2015

42 2 Строительно-монтажные работы	Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
		кирпич	мелко-стенных ячеистых и слоистых блоков	кирпич	железобетона	панелей «сандвич»	антрацитовых конструкций	панелей «сандвич»	деревянные			
		железобетона и стали	железобетона и стали	деревянные	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	деревянные	
Класс конструктивных систем												
Уральский район												
Пермский край												
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7			
0,864	0,840	0,805	0,853	0,848	0,884	0,907	0,901	0,862	0,909			

44

2

Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	РЕСТАВРАЦИОННО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ						КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:			СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением					
	кирпича	кирпича	древесины	с несущими конструкциями преимущественно из:		ветроэнергетические установки мощностью:			
	железобетона и стали	древесины	древесины	нерудных и бетона	конструкционной стали		1 кВт	от 2 до 5 кВт	10 кВт и более
Класс конструктивных систем									
	КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11	КС-511	КС-512	КС-513	
Уральский район									
Пермский край	0,813	0,776	0,746	0,770	0,756	1,048	1,064	1,073	

- Коэффициент перехода к ценам октября 2015г составляет: $8,357/8,29=1,0081$. (максимально доступная статистика)

Дата введения сметных цен, период	Уральский район						
	Ростовская область	Республика Башкортостан	Удмуртская Республика	Курганская область	Оренбургская область	Пермский край	Свердловская область
2015 г.							
январь	8,555	7,475	8,676	6,267	8,898	8,207	7,350
февраль	8,663	7,531	8,836	6,359	8,963	8,347	7,528
март	8,601	7,481	8,739	6,333	8,892	8,315	7,400
1-й кв.	8,606	7,496	8,750	6,320	8,918	8,290	7,446
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2015 г. ПРОГНОЗ							
апрель	8,635	7,525	8,780	6,362	8,907	8,329	7,467
май	8,669	7,569	8,821	6,390	8,923	8,343	7,474
июнь	8,704	7,613	8,863	6,418	8,938	8,357	7,481

© КО-ИНВЕСТ 2015

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Дополнительные косвенные издержки

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки: расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на

обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем **12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.**

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html).

Данную величину Оценщик счел целесообразным использовать в качестве среднерыночного индикатора при определении стоимости замещения представленного к оценке объекта недвижимости.

8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя принята на уровне прибыли предпринимателя для офисных зданий в размере 10%, с учетом текущей экономической ситуации и резкого падения спроса на офисные площади.

8.4.1.4. Определение величины накопленного износа

Накопленный износ (*accrued depreciation*) – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Величина накопленного износа определяется из соотношения:

$$AD = 100 \% \times (1 - (1 - D / 100 \%) \times (1 - FO / 100 \%) \times (1 - EO / 100 \%)),$$

где: *D* - физический износ, %;
FO - функциональный износ, %;
EO - внешний (экономический) износ, %

Результат расчета по определению накопленного физического износа оцениваемых объектов представлен в разделе 6.4.

Расчеты сметной стоимости строительства здания и сооружения со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания» и «Сооружения городской инфраструктуры» 2014г., с учетом ДКИ, прибыли предпринимателя, а также накопленного износа представлены в таблице 8.4.1.7 – 8.4.1.9.:

Таблица 8.4.1.7

Сметная стоимость строительства здания

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	14 153,85
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях	0
на различие в конструктивных решениях	0
на отличия в решениях инженерных систем	0

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Итого по 1 гр.	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в объеме здания	0,87
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	0,864
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,0081
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	0,7578
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	10 725,79
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	43 531
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	466 904 364
Затраты на инженерное обеспечение	56 028 524
Прибыль предпринимателя (10%), руб.	52 293 289
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	575 226 177
Налог на добавленную стоимость, (18%)	103 540 712
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, ДКИ и НДС, руб.	678 766 889
Накопленный износ, руб.	122 178 040
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	556 588 849

Таблица 8.4.1.8

Сметная стоимость строительства сооружения – теплосети

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Справочный показатель стоимости, руб./п.м. (Сс)	21 672,0
на учет особостроительных работ	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
на различие в конструктивных решениях	0
Итого по 1 гр.	0
на различие в диаметре трубы	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на регионально-климатическое различие в уровне цен	0,756
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,0081
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	0,76
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	16 470,72
Протяженность Объекта оценки (V), п. м.	92,46
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	1 522 883
Затраты на инженерное обеспечение	182 746
Прибыль Предпринимателя	170 563
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	1 876 192
Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	337 715
Полная восстановительная стоимость с учетом НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.	2 213 907
Накопленный износ, руб.	1 427 970
Рыночная стоимость улучшений, руб.	785 937

Таблица 8.4.1.9

Сметная стоимость строительства сооружения – сети канализации

Наименование показателей и поправок	Сеть канализации		
	Смотровые колодца d=1000	Смотровые колодца d=1500	
Справочный показатель стоимости, руб./п.м. (Сс)	2 767,00	58 065,00	134 274,00
на учет особостроительных работ	0	0	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0	0	0
на различие в конструктивных решениях	0	0	0
Итого по 1 гр.	0	0	0
на различие в диаметре трубы	1	1	1

Наименование показателей и поправок	Сеть канализации	Смотровые колодца d=1000	Смотровые колодца d=1500
на различие в климате	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1
на регионально-климатическое различие в уровне цен	0,756	0,756	0,756
на зональное различие в уровне цен	1	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,0081	1,0081	1,0081
по учету налога на добавленную стоимость	1	1	1
Итого по 2 гр. (К)	0,76	0,76	0,76
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	2 102,92	44 129,40	102 048,24
Протяженность, п. м./кол-во шт.	73,3	1,0	1,0
Стоимость объекта оценки (ВС) по гл. 1-12 СМР, руб.	154 144	44 129	102 048
Затраты на инженерное обеспечение	18 497	0	0
Прибыль Предпринимателя (12%)	17 264	4 413	10 205
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	189 905	48 542	112 253
Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	34 183	8 738	20 206
Полная восстановительная стоимость с учетом НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.	224 088	57 280	132 459
Накопленный износ, руб.	38 095	9 738	22 518
Рыночная стоимость улучшений, руб.	185 993	47 542	109 941

8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке отдельно стоящего здания, общей площадью 9542,3 кв. м, инв. №1-85Н и канализационной сети протяженностью 73,3 п.м., расположенных по адресу: г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 и сооружения – тепловой сети, протяженностью 92,46 п.м. инв.№30847 расположенного по адресу: г. Пермь, Ленинский район, Монастырская ул. д.12.. полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на 23 октября 2015 года с учетом НДС (18%) округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на основе затратного подхода руб.
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, с учетом земельного участка в рамках площади застройки	558 093 325
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, без учета земельного участка в рамках площади застройки	556 588 849
Сети канализации протяженностью 73,3 п.м.	343 476
Сооружение - тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847 расположенного по адресу: г. Пермь, Ленинский район, Монастырская ул. д.12.	785 937

8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.2.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости

объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где	V_{PC} -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	K -	количество аналогов
	V_{PCi} -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i -	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где	P_i -	цена i -го объекта-аналога;
	N -	количество ценообразующих факторов;
	D_{Pij} -	значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Нежилые (офисные, торговые) здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади объекта.

8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов




В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Перми, были получены данные о выставленных на продажу объектах в октябре 2015 года.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемого здания, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям и выбранные на основании анализа рынка продаж объектов коммерческой недвижимости, представлены в *таблице 8.4.2.1.*

Описание объектов-аналогов для нежилого здания общей площадью 9 542,3 кв.м

№ п/п	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Описание объекта-аналога
1	Пермь, Ленинский район, ул. Ленина, д. 50 	230 000 000	3 388,7	Коммерческие площади с 5 по 8 и на 14 этажах здания в центре Перми. Пристрой к зданию в 2 этажа с отд. входом, запасным выходом, панорамным остеклением. Общая площадь 3388,7 кв. м. Центральная система кондиционирования, все коммуникации, пожарная и охранная сигнализация, телефония и интернет, просторная охраняемая парковка. Надежный якорный арендатор, чистая доходность по аренде 14 %. Район с активным пешеходным и автомобильным трафиком. Актуально на октябрь 2015г. Источник: http://perm.kn.n1.ru/view/19441802/ 8 (342) 215-90-60+7 (966) 795-55-76 Ксения
2	Пермь р-н Мотовилихинский, Крупской, 34 	140 000 000	2 400,0	Продам офисный центр БЦ Инженер на Крупской, 34. 5-этажное здание, общей площадью 2400 кв.м., с земельным участком (4,6 сот) и собственной большой парковкой. Здание полностью занято арендаторами, стабильный арендный доход. Удобный подъезд, рядом остановки. Актуально на октябрь 2015г. Источник: https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2400_m_603_013381 8 (342) 293-54-11 Татьяна
3	Пермь, Пермская улица, Ленинский район, д. 76 	161 000 000	3 509,0	Отдельно стоящее разновысотное административное кирпичное здание с подвалом (2-6 этажей) . Центр города, Отличный пешеходный трафик. Здание расположено на огороженной территории, имеет внутреннюю парковку. Инженерные коммуникации: водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее; система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции. Телекоммуникации. Налаженный арендный бизнес. Актуально на октябрь 2015г. Источник: http://123-realty.ru/property/prodazha-ofisa-permskaja-ulica-dom-76 8 (919) 480-85-42 Галина

Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки представлены ниже в табл. 8.4.2.2

8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Табл. 8.4.2.2.

Расчет рыночной стоимости административного здания общей площадью 9 542,3 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	230 000 000	140 000 000	161 000 000
Общая площадь	кв.м	9 542,3	3 388,7	2 400,0	3 509,0
Цена для объектов-аналогов	руб./кв. м	-	67 873	58 333	45 882
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		67 873	58 333	45 882
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		67 873	58 333	45 882
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		67 873	58 333	45 882
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		67 873	58 333	45 882
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		67 873	58 333	45 882
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		57 692	49 583	39 000

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Пермь, Ленинский район, проспект Комсомольский, д.1 1-я линия домов	Пермь, Ленинский район, ул. Ленина, д. 50 1-я линия домов	Пермь р-н Мотовилихинский, Крупской, 3 1-я линия домов	Пермь р-н Мотовилихинский, Крупской, 34 2-я линия домов
Корректировка, %			0%	12%	12%
5.2. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Средняя транспортная доступность. Средняя доступность автотранспортом ввиду высокого транспортного потока. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Средняя транспортная доступность. Средняя доступность автотранспортом ввиду высокого транспортного потока. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Средняя транспортная доступность. Средняя доступность автотранспортом ввиду высокого транспортного потока. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Средняя транспортная доступность. Средняя доступность автотранспортом ввиду высокого транспортного потока. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Техническое состояние здания		Очень хорошее, после реконструкции	Среднее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка, %			9%	2%	18%
6.2. Тип объекта		ОСЗ	Часть здания	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %			8%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв. м	9542,3 (блоки)	3 388,7 (блоки)	2 400,0 (блоки)	3 509,0 (блоки)
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений, состояние отделки		Улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	Улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	Улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	Улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			17%	14%	30%

Элементы сравнения	Ед. срав. руб./кв. м	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена			67 500	56 525	50 700
Общая валовая коррекция, %			17%	14%	30%
Коэффициенты весомости			0,3607	0,3652	0,2541
Коэффициент вариации		14,65%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м		59 004		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом стоимости земельного участка	руб.		563 033 869		
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки	руб.		1 161 000		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	руб.		561 872 869		

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Обоснование вносимых корректировок вводится по методам, подробно описанным при расчете рыночной стоимости земельного участка. Далее приведены корректировки, не встречающиеся ранее.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения

Объекты-аналоги, как и Объект оценки имеют обременения в виде договоров аренды. Допущение: в рамках настоящего отчета принято допущение, что контрактные арендные ставки соответствуют рыночным условиям. Оценщик счел возможным не учитывать данное обременение.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Престижность района

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют равноценную престижность района. Корректировка для Аналога №2 на различие в параметре определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и составила Корректировка составит: $1 - (0,87 / 1,0) = 1 - 0,87 = +12\%$

Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки	0,68	0,60	0,76
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,68	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (раздел 2.2. стр. 6)

Возможность открытого доступа, визуализации объекта с улицы - для нежилых сервисных помещений (свободное назначение) - играет важную роль.

Корректировка вводилась по данным «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» на основании исследования («Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости») разработанного авторами Лейфер Л. А. и Гришина М.Д.

Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной» линии для стоимости торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0.79	0.78	0.80

«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 174, табл. 31)

Оцениваемый объект, как и Аналоги №1 и №2 располагаются на 1-й линии, в то время как Аналог №3 расположен внутри двора со средней визуализацией, повышающая корректировка составит (+12%).

Доступность объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют среднюю транспортную доступности (большое количество автомобилей становится причиной пробок) и хорошую пешеходную доступность, корректировка равна 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип объекта

Оцениваемые площади представляют собой ОСЗ, как и аналоги №2 и №3, в то время как аналог №1 представлен к продаже как встроенные помещения (часть здания), требуется корректировка на тип объекта.

По данным реэлторских компаний и экспертов учатников рынков, отдельно стоящие здания нежилого назначения на 2-8% дороже встроенных и встроенно-пристроенных помещений.

Консультанты не считают ситуацию с продажей офисов по частям чем-то абсолютно неприемлемым – рынок заставляет девелоперов быть гибкими. Раз нет сейчас покупателя, который придет и купит все здание целиком, стоит ли придерживать пустующие площади до момента окончания кризиса, который, кстати, неизвестно когда наступит? Девелоперы, может, и рады бы подождать до лучших времен, но, во-первых, большинство из них завязано на кредитах, а во-вторых, как и любое здание, построенный бизнес-центр подвергается естественному износу, и соответственно, с годами только потеряет в цене.

«Продажа здания по частям – это стратегия выживания. Собственнику нужно поднять cash, и это одна из немногих альтернатив, которые он может использовать, – утверждает Владимир Пинаев. – Кроме того, в случае продажи маленьких площадей, на 1 кв. м можно получить более высокую стоимость, поскольку покупатель небольших площадей, как правило, имеет более низкую чувствительность к цене».

Однако есть и минусы в случае распродажи офиса по частям. По словам Пинаева, обычно, когда из большого здания продается часть, допустим 1000 кв. м из 10 тыс., то капитализация оставшейся площади здания снижается. Инвестиционная привлекательность объекта уменьшается, в частности, при факте наличия в нем нескольких собственников.

Источник: <http://www.architek.ru/lib/2/office/090911.html>

RS: Как наличие нескольких хозяев отзывается на арендаторах объекта, его наполняемости и успешности, на концепции?

Татьяна Бичева: По моему мнению, множество собственников для бизнес-центра или офисного здания - это не лучшее решение. На рынке московской недвижимости отмечается небольшое количество сделок по покупке офисных зданий частями. Застройщики коммерческой недвижимости в этом не заинтересованы, так как если у здания появляется несколько владельцев, то это сразу понижает его классность. К примеру, обязательное требование к бизнес-центру класса А - наличие одного собственника. Наличие нескольких собственников "понижает" площади в цене, к тому же это осложняет жизнь крупному арендатору, который берет большую площадь офисного помещения. Если она принадлежит нескольким владельцам, арендатору придется заключать договоры с несколькими лицами, проводить переговоры о стоимости, согласовании всех существенных условий, а в дальнейшем следить за исполнением таких договоров.

Источник: <http://www.lidings.com/ru/articles2?id=23>

Основную трудность в данном случае представляет передача прав на земельный участок.

RS: Как оформляется земельный участок под зданием, которое находится в собственности не у одного лица?

Татьяна Бичева: Это часто возникающая на практике проблема - приобретение в собственность или в аренду земельных участков в том случае, когда у здания нет одного собственника, а расположенные в нем помещения принадлежат разным лицам.

В случае если здание (помещение), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Для осуществления этого права граждане или юридические лица, должны совместно обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Сформулировав данное правило, законодатель не создал механизма его реализации, что послужило причиной для возникновения многочисленных споров. Дело в том, что множественность лиц на стороне собственников или арендаторов не может возникнуть до той поры, пока все собственники помещений в данном здании не пожелают приобрести участок в общую собственность или в аренду. В то же время нередко собственники помещений не могут прийти к согласию с собственниками других помещений в одном здании по вопросу о том, на каком праве стоит приобрести участок (собственность или аренда). Многие вообще не разделяют стремления своих соседей - собственников других помещений приобрести какое-либо право на расположенный под зданием участок.

Источник: <http://www.lidings.com/ru/articles2?id=23>

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу, что стоимость права собственности на объект коммерческой недвижимости, представляющий собой встроенные помещения, ниже, чем стоимость права собственности на объект, представляющий собой отдельно стоящее здание.

Для расчета корректировки на тип объекта вводится некий числовой безразмерный коэффициент[†], отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их типа.

Тип объекта	Значение коэффициента, учитывающего тип объекта, К
Отдельно стоящее здание	0,54
Встроенное помещение	0,46

Корректировка на тип объекта рассчитывается по следующей формуле

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1 ; \text{ где:}$$

Коц – безразмерный коэффициент, учитывающий тип объекта оценки;

Кан – безразмерный коэффициент, учитывающий тип объекта-аналога.

Усредненная корректировка на тип объекта составляет 8%. Данная величина принята в качестве повышающей корректировки для Аналога №1.

Общая площадь

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка. В настоящее время широкое применение получила практика реализации крупноформатных офисных объектов по частям: блок, этаж, крыло, часть здания и т.п. В данном случае все аналоги являются сегментами современных офисных зданий, т.е. при покупке определенного количества блоком площади всех объектов можно считать сопоставимыми.

Качество отделки, состояние отделки

Объект оценки имеет улучшенную отделку и не требует проведения ремонтных работ, как и аналоги №1 - №3, корректировка не требуется.

[†] «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ОСНОВЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ», Зотов В.Н., Портал по оценочной деятельности - www.ValNet.ru

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Все рассматриваемые Объекты оснащены современными системами жизнеобеспечения зданий и телекоммуникационными линиями, без корректировок.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 9542,3 кв.м расположенного по адресу: Пермская область, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 23 октября 2015 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода руб.	
	С учетом НДС	Без учета НДС
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, с учетом земельного участка в рамках площади застройки	563 033 869	477 147 347
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, без учета земельного участка в рамках площади застройки	561 872 869	476 163 448

8.4.3. Определение рыночной стоимости объектов на основе доходного подхода

8.4.3.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 Ro - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – 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.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы или издержки;
- ✓ условно-переменные расходы или издержки;
- ✓ расходы на замещение или резервы.

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- ✓ налог на имущество;
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ платежи за земельный участок;
- ✓ расходы на уборку территории;
- ✓ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ✓ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);

- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ✓ расходы, связанные с бизнесом;
- ✓ бухгалтерская амортизация;
- ✓ подоходные налоги владельца;
- ✓ капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ✓ *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ✓ *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- ✓ *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- ✓ *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- ✓ *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем *полезной* (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* (S_o).

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).


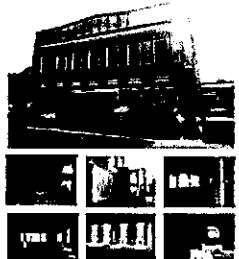

Выбор объектов - аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. офисных площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в Перми. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.4.3.1*

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы с учетом НДС (18%) и эксплуатационных расходов, руб./кв.м год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога Источник информации
1	Пермь, Свердловский р-н, Куйбышева ул., д. 50 	9 600	1 000,0	Функциональное назначение: офис. Качество отделки – стандартная отделка, не требуется проведение ремонтных работ. Помещение расположено на надземном этаже, общий вход. Инженерные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество – состояние рабочее. Система пожарно-охранной сигнализации, приточно-вытяжная вентиляция. Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_28_m_12_m_150_m_i_bol_ee_621806830 8 (966) 795-55-76 Ксения
2	Пермь, Ленинский р-н ул., Пермская ул., д. 68 	10 200	1 400,0	Функциональное назначение: офис. Качество отделки – стандартная отделка, не требуется проведение ремонтных работ. Помещение расположено на надземном этаже, общий вход. Инженерные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество – состояние рабочее. Система пожарно-охранной сигнализации, приточно-вытяжная вентиляция. Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. http://www.beboss.ru/kn/perm/1008859 Светлана
3	г. Пермь р-н, Ленинский, Осинская ул., д. 16 	10 200	1 000,0	Функциональное назначение: офис. Качество отделки – стандартная отделка, не требуется проведение ремонтных работ. Помещение расположено на надземном этаже, общий вход. Инженерные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество – состояние рабочее. Система пожарно-охранной сигнализации, приточно-вытяжная вентиляция. Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_27_m_506937744 8 (912) 787-12-06 Людмила

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в таблице 8.4.3.2

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв. м/год	?	9 600	10 200	10 200
Общая площадь, кв.м		9 542,30	1 000,0	1 400,0	1 000,0
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		9 600	10 200	10 200
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		9 600	10 200	10 200
2. Условия финансирования					
		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		9 600	10 200	10 200
3. Особые условия					
		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		9 600	10 200	10 200
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015	Актуально на октябрь 2015
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		9 600	10 200	10 200
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		8 640	9 180	9 180
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Средняя транспортная доступность. Средняя доступность автотранспортом ввиду высокого транспортного потока. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.			
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения, кв.м		9 542,30 (блоки)	1 000,0	1 400,0	3 000,0
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Класс отделки, состояние отделки		улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ	улучшенная, не требуется проведение ремонтных работ
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		8 640	9 180	9 180

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%
Коэффициенты весомости			0,3334	0,3333	0,3333
Коэффициент вариации		3,46%	Величина коэффициента вариации - до 10%		
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (18%) и эксплуатационных платежей	руб./к к.м		9 000		
Рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных платежей и без учета НДС	руб./к к.м		7 627		

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом.

Оценщик счел возможным не вводить корректировку на площадь, ввиду возможности сдачи объекта блоками.

Учет фактически действующих договоров аренды

На дату проведения оценки часть помещений находится в аренде. Реестр арендаторов с указанием площади и величины арендной ставки, а также операционных расходов на содержание объекта представлен ниже.

Помещение	Арендатор	Профиль	Площадь	Профиль арендатора	Ставка	Стабилизир	Ставка	Стабилизир	Дата подписания	Срок	Индексация
					руб/кв.м/мес вкл. НДС	руб в год вкл. НДС	руб/кв.м/мес с НДС	руб/год с НДС			
подвал			кв. м							лет	%
	Управление бизнесом	ресторан	630,6	Ресторан	600р.	4 540 320р.	\$191	\$120 242	01.11.2012	7	10%
1 этаж											
	Фора банк	банк	274,2	Офис VIP	1 320р.	4 343 328р.	\$419	\$115 025	05.04.2011	6	10%
	Урал ФД	банк	344,7	Банк	1 100р.	4 550 436р.	\$350	\$120 509	01.02.2011	9	10%
	Меткомбанк	банк	230,2		1 265р.	3 494 436р.	\$402	\$92 543	17.05.2011	6	5-10%
	Карсилс	аптека	223,2		1 500р.	4 017 600р.	\$477	\$106 398	16.07.2012	7	10%
	Лондон	ресторан	178,3		1 000р.	2 139 600р.	\$318	\$56 663	01.01.2012	5	ОП
2 этаж											
	Вакансия		335,5								
	Опека	офис	101,9		750р.	917 100р.	\$238	\$24 288	20.03.2011	7	10%
	Цюрих	офис	261,7	Офис	536р.	1 682 076р.	\$170	\$44 547	01.03.2011	5	10%
	БАТ	офис	271,0		550р.	1 788 600р.	\$175	\$47 368	01.05.2011	1	
	Дубль Гис	офис	390,0		550р.	2 574 000р.	\$175	\$68 167	15.03.2011	3	10%
3 этаж											
	КПМГ	офис	335,5		800р.	3 220 800р.	\$254	\$85 297	01.04.2012	5	10%
	ИРЦ Прикамье	офис	212,4		550р.	1 401 774р.	\$175	\$37 123	01.02.2012	3	10%
	Мировые судьи	офис	757,5		603р.	5 479 452р.	\$192	\$145 113	01.07.2011	9	10%
	УК Кристал ПМ	офис	52,0		500р.	312 000р.	\$159	\$8 263	01.12.2011	1	
4 этаж											
	Опека	офис	1 454,4		726р.	12 670 733р.	\$231	\$335 560	01.08.2011	8	10%
5 этаж											
	Иксолла	офис	504,7		543р.	3 530 651р.	\$185	\$93 509	01.11.2011	5	10%
	Ермак	офис	338,2		800р.	3 245 720р.	\$254	\$85 983	01.12.2011	3	10%
	Уралхим	офис	277,7		700р.	2 332 680р.	\$222	\$61 776	20.04.2012	2	10%
	АСП	офис	181,2		600р.	1 304 640р.	\$191	\$34 551	16.07.2012	7	10%
	Смарт Бизнес	офис	95,6		600р.	689 760р.	\$191	\$18 267	01.06.2012	2	10%
Мансарда											
	Ермак	офис	1 056,0		300р.	3 837 600р.	\$95	\$101 631	01.12.2011	3	10%
			8 181,2		796,6	68 074 536		\$1 802 821			

-11.558.131р.

Содержание Объекта 480.000р.

Источник: сведения Заказчика

Таким образом, установлено, что помещения общей площадью 8181,2 кв.м фактически сданы в аренду по средневзвешенной арендной ставке 9564 руб. кв.м/год без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов. Данная величина будет принята в дальнейших расчетах для вышеуказанной площади; для вакантных площадей 1361,1 кв.м к расчету будет принята среднерыночная величина, определенная в таблице 8.4.3.2.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Оценщик счел возможным для данного расчета коэффициент недоиспользования принять равным 0% для фактически сданных в аренду площадей и 14% для вакантных площадей (коэффициент рассчитан в разделе «определение внешнего износа»).

Учитывая ежегодное увеличение коммерческого оборота (в т.ч. офисных помещений) в целом по Перми, риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *эксплуатационных расходов* для аналогичных объектов, сведениями о которых располагает Оценщик в своей базе данных, а также следуя проведенному анализу рынка. Эксплуатационные расходы для данного расчета приняты в фактическом размере 2000 руб./кв.м./год без учета НДС (см. данные выше – расходы по содержанию здания).

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в табл. 8.4.3.3

Таблица 8.4.3.3

Расчет чистого операционного дохода для оцениваемого здания

Параметры	Показатели для вакантных площадей 1361,1 кв.м по среднерыночной арендной ставке	Показатели для арендуемых площадей 8181,2 кв.м по фактической арендной ставке
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м	7 627	9 564
Общая площадь нежилого помещения, кв. м	1 361,1	8 181,2
Потенциальный валовой доход, руб.	10 381 110	68 074 536
Коэффициент недоиспользования, %	14%	0%

Параметры	Показатели для вакантных площадей 1361,1 кв.м по среднерыночной арендной ставке	Показатели для арендуемых площадей 8181,2 кв.м по фактической арендной ставке
Коэффициент потери от неплатежей, %	0%	0%
Потери от неиспользования, руб.	1 453 355	0
Потери от неплатежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	8 927 755	68 074 536
Операционные расходы, руб.	2 722 200	16 362 400
Чистый операционный доход от административно-офисного здания, руб.	6 205 555	51 712 136

8.4.3.3. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

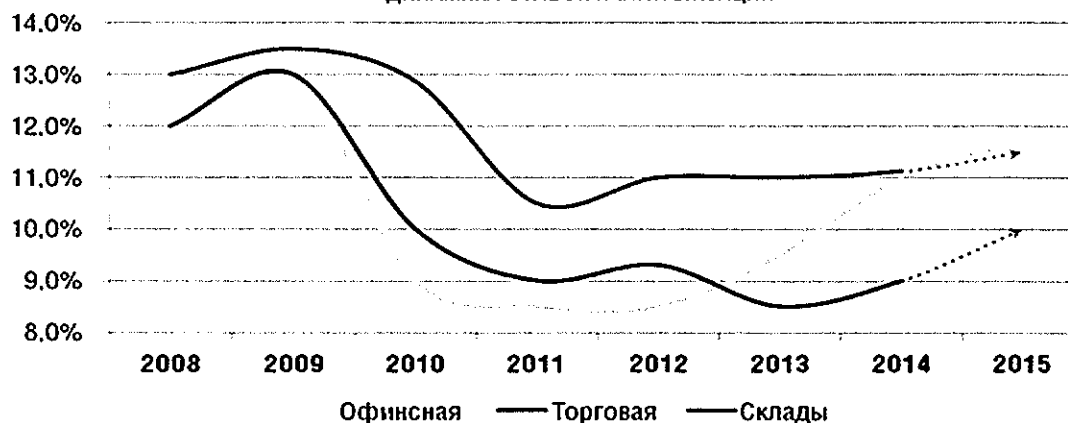
$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных.

динамика ставок капитализации



В рамках данного отчета для объекта оценки значение коэффициента капитализации, с учетом классности помещений, принято равным 12,5% (10,5% для Москвы +2% региональные).

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro} * 1,18$$

где: *NOI* - чистый операционный доход;
Ro - общий коэффициент капитализации.

Таблица 8.4.3.4.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Параметр	Обозначение	Показатели для вакантных площадей 1361,1 кв.м по среднерыночной арендной ставке	Показатели для арендуемых площадей 8181,2 кв.м по фактической арендной ставке
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	6 205 555	51 712 136
Коэффициент капитализации, %	К	12,50%	12,50%
Рыночная стоимость объекта по доходному подходу без учета НДС (18%), руб.		49 644 440	413 697 088
Стоимость объекта по доходному подходу с учетом НДС (18%), руб.		58 580 439	488 162 564

8.4.3.4. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 9542,3 кв.м расположенных по адресу: Пермская область, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 23 октября 2015 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на основе доходного подхода руб.	
	С учетом НДС	Без учета НДС
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, с учетом земельного участка в рамках площади застройки	546 743 003	463 341 528
Административное здание общей площадью 9 542,3 кв.м, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1, без учета земельного участка в рамках площади застройки	545 582 003	462 357 630

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки - нежилого здания, были использованы три подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию новых объектов оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование *затратного подхода* наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объектов. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объектов и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объектов на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Ниже приведена схема анализа иерархий (для трех подходов).

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

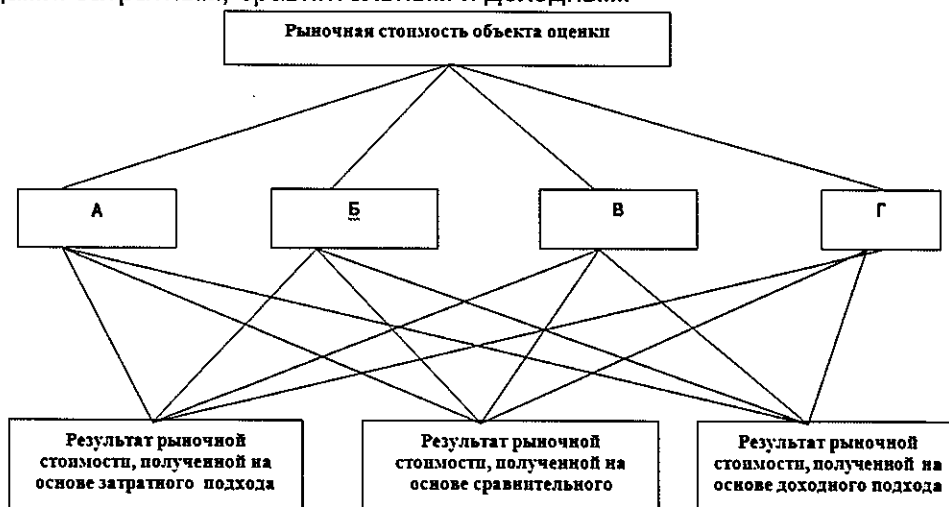


Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ✓ «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ✓ «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ✓ «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_N)))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1 * (W_N/W_2) * ... * 1))^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
<i>Отношение согласования ОС</i>						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7		1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1			0,287	0,057
В			1		1,316	0,260
Г	2			1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем

полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно несогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	7		1,518	0,346
З	1/7	1		0,251	0,057
Д			1	2,621	0,597
Сумма				4,390	1,000
$L_{max}=3,02$		$ИС=0,01$		$ОС=1,72\%$	

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/5		0,843	0,1946
З	5	1		3,107	0,7172
Д			1	0,382	0,0882
Сумма				4,332	1,0000
Lmax=3,09		ИС=0,045		ОС =7,76%	

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	5		1,3572	0,3522
З	1/5	1		0,3420	0,0887
Д			1	2,1544	0,5591
Сумма				3,8536	1,00
Lmax=3,06		ИС=0,030		ОС =5,17%	

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	2		1,2599	0,3874
З	1/2	1		0,5503	0,1692
Д			1	1,4422	0,4434
Сумма				3,2524	1,00
Lmax=3,02		ИС=0,010		ОС =1,72%	

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,2570	0,0950	0,2020	0,4460	
С	0,3460	0,1946	0,3522	0,3874	0,5255
З	0,0570	0,7172	0,0887	0,1692	0,1121
Д	0,5970	0,0882	0,5591	0,4434	0,3624
Сумма					1,00

Применяемые сокращения:

- З – затратный подход;
- С – сравнительный подход;
- Д – доходный подход.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

где ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;;
 СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
 ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
 k_z, k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в табл. 9.1.

Таблица 9.1

Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 9 542,3 кв.м. (без учета рыночной стоимости земельного участка в рамках площади застройки)

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Обобщенный коэффициент весомости
Затратный подход	556 588 849	0,1121
Сравнительный подход	561 872 869	0,5255
Доходный подход	545 582 003	0,3624
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	555 376 721	

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленных к оценке объектов оценки, расположенных по адресу: Пермская область, г.Пермь, Ленинский район, Комсомольский проспект, д.1 и Монастырская ул., д. 12 по состоянию на 23 октября 2015 года, с учетом НДС (18 %), округленно составляет:

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.			Рыночная стоимость, руб.	
	Затратный	Сравнительный	Доходный	С учетом НДС	Без учета НДС
Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м	Не применялся	2 502 342	Не применялся	2 502 342	
Административное здание общей площадью 9542,3 кв. м, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	556 588 849	561 872 869	545 582 003	555 376 721	470 658 238
Сети канализации протяженностью 73,3 п.м., лит. Ск	343 476	Не применялся	Не применялся	343 476	291 081
Тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847, лит. Ст1	785 937	Не применялся	Не применялся	785 937	666 048

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 23 октября 2015 года составляет:

Результаты оценки:

Наименование объектов оценки	Справедливая стоимость, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Земельный участок общей площадью 3 233,0 кв.м	2 502 342	
Административное здание общей площадью 9542,3 кв. м, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	555 376 721	470 658 238
Сети канализации протяженностью 73,3 п.м., лит. Ск	343 476	291 081
Тепловая сеть, протяженностью 92,46 п.м., инв.№30847, лит. Ст1	785 937	666 048

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«21» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату по адресу:
г. Краснодар, ул. Рафинатская 68

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВРоссия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером № 00484.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» декабря 2015г.

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО

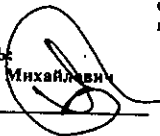



К. И. Овчинников

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями Договора в срок по 28.04.2015 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Плешкин Андрей Михайлович
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Зам. начальника отдела – Заступник начальника московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Тлешилкину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО
«Московский государственный университет
строительного дизайна»
 по магистратуре «Дизайн стационарных
предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Тлешилкина
Андрея Михайловича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Дизайна
стационарных предприятий (бизнеса)



(Handwritten signature)
 Директор (инспектор)

№ 041272

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/12

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семшовская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121047, г. Москва, Митянинский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика _____ Д. Старостин/



Дата выдачи Страхового полиса: 17 апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
МАТЕРИАЛА**

Участок 25 сот. (промназначения)

Размещено вчера в 14:04



Цена: 8 965 577,78 руб.
Агентство: ООО "Торговые проекты"
Контактное лицо: Зарина
Город: Пермь, р-н Свердловский

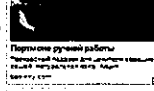
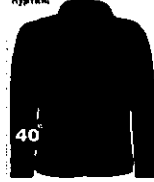
Продаю участок 25 сот., земли пром. назначения, в черте города. Высокопроизводительный бизнес в сфере услуг! Продаю готовый бизнес проект строительства модульной автостоянки с земельным участком. Видовое инвестирование в период кризиса в связи с удорожанием месторасположением. Видовые работы уже в течение месяца работы 300-400 тысяч рублей ежемесячно. Возможность получения большей части вложенной суммы в период работы. Небольшое дополнительное соглашение с владельцами на территории. Материально-техническое обеспечение работы автостоянки. Вложения в строительство модульного здания не превышает 2 млн руб. Это сумма с залогом покрывает ваши расходы на строительство. Данный объект: Специальная транспортная организация. Перемещение груза. Круглогодичная работа. Возможность расширения территории. Прогнозируемые все соглашения на реализацию проекта. Пространство с реализацией проекта можно уже сейчас. Площадь участка под здание автостоянки на 4-х автомобильных мойки одновременно с возможностью расширения для еще одной линии. Площадь 150 кв. м под здание автостоянки позволяет разместить более 400 автомобилей в сутки для клиентов. Планируется четыре пункта приема клиентов с автостоянки. 150 кв. м. Оборудованная для нужд автостоянки с крышей. Пункты приема клиентов с кадрами земельного участка. Прогноз на 1 кв. м, есть возможность строительства участка под здание автостоянки находится в доступной аренде у города за небольшую сумму в десятки тысяч в месяц. Договор с коммунальными службами и автоматизированной пропускной на новый срок по истечении пяти лет. Все согласованы технические условия с Пермьэнерго на подключение объекта на 300 кв. м. 150 кв. м. Планируется ввод объекта через систему или автостоянку. Закупка ценой и качеством. Для дальнейшего расширения с перспективой роста на земельный участок на вас всего 1,5 млн рублей. Все подробности по телефону. Также возможно рассмотреть вариант аренды участка. Любые варианты развития все варианты. Корректируемый торг!

Метки: Показать все
В избранное
Посмотреть
Попытка

Посмотреть фото 5433, видео 14

- Продайте участок быстрее!
- Премии-различные
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Послать объявление в поиск

Хотите большего?
Примените платный инструмент

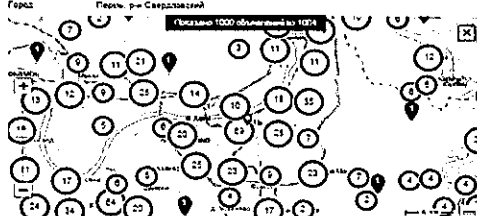


Участок 10 сот. (промназначения)

Размещено 17 октября в 23:55



Цена: 8 962 467,50 руб.
Агентство: ООО "Торговые проекты"
Контактное лицо: Зарина
Город: Пермь, р-н Свердловский

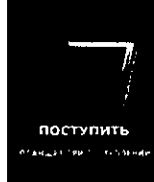


Продаю участок 10 сот., земли пром. назначения, в черте города. Участок 10 соток. Видовое инвестирование в период кризиса в связи с удорожанием месторасположением. Видовые работы уже в течение месяца работы 300-400 тысяч рублей ежемесячно. Возможность получения большей части вложенной суммы в период работы. Небольшое дополнительное соглашение с владельцами на территории. Материально-техническое обеспечение работы автостоянки. Вложения в строительство модульного здания не превышает 2 млн руб. Это сумма с залогом покрывает ваши расходы на строительство. Данный объект: Специальная транспортная организация. Перемещение груза. Круглогодичная работа. Возможность расширения территории. Прогнозируемые все соглашения на реализацию проекта. Пространство с реализацией проекта можно уже сейчас. Площадь участка под здание автостоянки на 4-х автомобильных мойки одновременно с возможностью расширения для еще одной линии. Площадь 150 кв. м под здание автостоянки позволяет разместить более 400 автомобилей в сутки для клиентов. Планируется четыре пункта приема клиентов с автостоянки. 150 кв. м. Оборудованная для нужд автостоянки с крышей. Пункты приема клиентов с кадрами земельного участка. Прогноз на 1 кв. м, есть возможность строительства участка под здание автостоянки находится в доступной аренде у города за небольшую сумму в десятки тысяч в месяц. Договор с коммунальными службами и автоматизированной пропускной на новый срок по истечении пяти лет. Все согласованы технические условия с Пермьэнерго на подключение объекта на 300 кв. м. 150 кв. м. Планируется ввод объекта через систему или автостоянку. Закупка ценой и качеством. Для дальнейшего расширения с перспективой роста на земельный участок на вас всего 1,5 млн рублей. Все подробности по телефону. Также возможно рассмотреть вариант аренды участка. Любые варианты развития все варианты. Корректируемый торг!

Посмотреть фото 503, видео 13

- Продайте участок быстрее!
- Премии-различные
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Послать объявление в поиск

Хотите большего?
Примените платный инструмент




Объявление: Земельные участки

SMART-КВАРТИРЫ С ПРОСТОРОННОЙ ГОСТИНОЙ И УЮТНОЙ СПАЛЬНЕЙ за **2,9 МЛН РУБ.**

Все объявления в Перми: Недвижимость, Земельные участки, Промышленность

Участок 18 сот. (промназначения)

Размещено 8 октября в 12:22



Основной вид: 502 секция 4

Продайте участок быстрее!

- Применить размещение
- Создать VIP-объявление
- Выставить объявление
- Поместить объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Про

Avito Про быстрее, чем на 98% дешевле

Кварталы в Перми: от 12 млн руб. Недвижимость: квартиры, коммерция, земля

Компьютерный магазин: компьютеры, комплектующие, периферия, услуги, ремонт, обучение

Цена: 4 900 000 руб. (изначально 5 000 000 руб.)

Агентство: Максим из Avito с июня 2015

Популярность: смотрите статистику, кто выводит это объявление на Avito

Город: Пермь, р-н Свердловский

Продам участок 18 сот., земли промназначения, в черте города. Промышленный участок под автосервис, кофев, станком, 18 соток по ул. Газа Шахова 34а, требует отсчета пунктов юрис. большаго участка, на участке зарегистрирован жилой дом.

Номер объявления: 601745463

В избранное, Пожаловаться, Пожаловаться

Последние объявления:

https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_601745463

Продажа: Коммерческая

Город: Пермь

Район недвижимости: Любой

Площадь, м²: от до

Цена, руб.: от до

Найти

Продам офисное помещение

Пермь, Ленинский район, ул. Ленина, д. 50


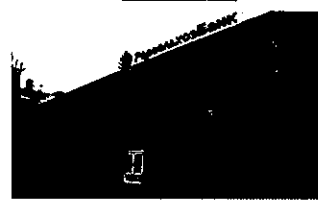
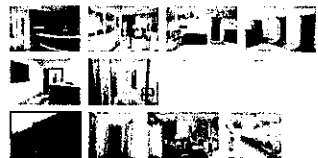
230 000 000 руб., 67 873 кв. м

Площадь: 3 393,7 м²

Комментарий:
Коммерческая площадь 65 кв м на 14 этажах здания в центре Перми. Приток и здание в 2-х уровнях от д. выходы, зачехленные выходы, панорамный остекление. Общая площадь 3393,7 кв. м. Центральная система кондиционирования. Все коммуникации поварная и складская организация, телефония и интернет. Автостоянка охраняемая парковка. Надежный лифтовый агрегат, система безопасности по входу 14%. Район с активным пешеходным и автомобильным трафиком. Уютная, торг.

Контакты:
Ксения
8 (342) 215-90-60
+7 (966) 795-55-76
Популярность: смотрите статистику, кто выводит это объявление на Avito
Попросить о встрече
Написать на Avito

Сайт Realty Group (R.G.)
Адрес: Пермь, Кривобульвар (101)
Пермь, Кривобульвар, 50

Рейтинг АН:

GRG	249
Лерей	94
Камел	79
АН Элит	29
Агентство2010	23
Львов Дюк	11
Мульти.адрес	10
ИмфрейПроект	6
НП Соррент В.Е.	6
Экспром	4

http://perm.kn.n1.ru/view/19441802/


http://metros... www.metrosp... Продажа ко... www.metrosp... Продажа ко... Яндекс.Карты... Офисное пом... Продажа ко...
 https://www.avito.ru/pern/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2400_m_603013381

Сервисы Продажа грузовик... Яндекс

Все объявления в Перми Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Однокомнатные Разд. С/Особняки

Офисное помещение, 2400 м²

Размещено объявление 29.07.15 Редактировать Уведомить об изменении



Площадь офиса 215, высота 18

Продайте недвижимость быстрее!

- Премии за размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поместить объявление в топ

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

КУПИ/ПРОДАТЬ

Сундук на любой вкус Скидки до 50%

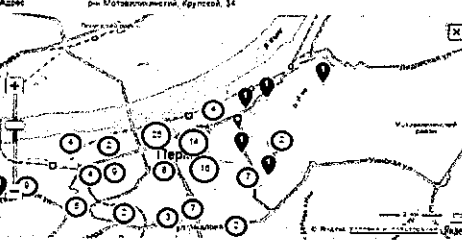
Цена: 16 000 000 руб. [Посмотреть историю](#)

Агентство: Ирина на Avito с июля 2014

Контактное лицо: Татьяна ☎ 8 342 293-54-11 [Написать сообщение](#)

Город: Пермь

Адрес: р-н Мотовиловский, Бульвар, 34



Продам офисное помещение 2400 м²

Продам офисный центр БИ Инженер на Кургинской, 34. 5-этажное здание, общей площадью 2400 кв.м. с земельным участком (4.5 соты и собственная большая парковка). Здание полностью залито арматурой, отличный архитектурный дизайн. Удобный подъезд, видны остекление. Стоимость продажи 160 млн. руб.

15:10 20.10.2015

https://www.avito.ru/pern/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2400_m_603013381

продажа с... Продажа с... Продажа с... www.metro... Продажа с... www.metro... Продажа с... Яндекс.Кар... Коммерче...
 123-realty.ru/property/prodazha-ofisa-permskaja-ulica-dom-76

Сервисы Продажа грузовик... Яндекс

Наверх

ПРОДАЖА ОФИСА, ПЕРМСКАЯ УЛИЦА ДОМ 76



Это Ваше объявление?
 Хотите продать офис быстрее?
 Попробуйте привлечь доступные показы услуг

Продам, Офис
 Россия, Пермский край, Пермь
 Район: **Камусовский**
 Микрорайон: **Раздольный**

161 млн. руб., Пермь

Показать фото

[Добавить в список сохраненных](#)

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТБЛИЖЕНО!

Галерея

☎ 8919480-85-42

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте Недвижимость 123.

ИП Мездева Г.В.

Всего просмотров: 2768
 Просмотров за сегодня: 1
 Дата создания: 10.09.2015 22:51:17

[Поделиться...](#) [VK](#) [FB](#) [LI](#)



15:10 20.10.2015

http://123-realty.ru/property/prodazha-ofisa-permskaja-ulica-dom-76

prodazha ooz permь kos x Аренда офисов в Пермь x Яндекс.Карты — подорож x Офисные помещения, 2 x

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_28_m_12_m_150_m_i_bolee_621806830

Сервисы Продажа грузовиков... Яндекс

Офисные помещения, 28 м², 12 м², 150 м² и более

Размещено 15 октября в 07:44 · К Реконструкция, заглянуть подполье объявление


Помощник авто 311 онлайн в

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять решение
- Создать объявление
- Воспользоваться услугами
- Посмотреть объявления в режиме

Хотите большего?

- Применить платный инструмент



Арендный платёж: 1 рубль в месяц

Агентство: Gold Realty Group, ул. Авио Советская 22/13

Контактное лицо: Елена

С, в кв. 795-0574

Посмотрите, сколько предложений, что вы ищите это объявление на Авито.

Город: Пермь

Адрес: р-н Северный, Курбасова, 50

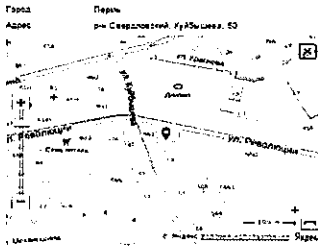
Укажите 100 объявлений

Gold Realty Group
Группа компаний GRG и NovaDop регулярно осуществляет на рынке недвижимости. NovaDop - это новостройки Пермь без комиссии и посредств!

Портфолио ручной работы
Передать наследие для будущих поколений. Уникальные вещи, созданные руками мастеров.

Царапины на авто? Не беда!
Мы поможем вам избавиться от царапин и сколов лакокрасочного покрытия. Гарантия качества.

Гладильные доски без утюга
Автоматическая гладильная доска с функцией отпаривания. Идеально для путешествий.



Сдам офисные помещения 28 м²

Предложение от управляющей компании. Без комиссии. Офисные помещения в бизнес-центре на свободной и высокой этажах здания. Укомплектованы мебелью. Охрана, подземная парковка, отличный ремонт, 4 лифта, стиралка на 1 этаже. В шагу 1 км.м. все удобства: суш., т.б. а.з., школы, аптека, рынок ТСО. Центр города, парковка, транспортная

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_28_m_12_m_150_m_i_bolee_621806830

prodazha ooz permь kos x Аренда офисов в Пермь x Аренда помещения сво x Яндекс.Карты — подорож x Коммерческая недвижки x

www.beboss.ru/kn/perm/1008859

Сервисы Продажа грузовиков... Яндекс

Мой город: Омск

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС
коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы Офт

Коммерческая недвижимость в Пермь — аренда офиса

Аренда помещения свободного назначения, 1400 м², Пермская 68

Объявление № 1008859

Площадь: 1400 м²
Цена аренды: 1 190 000 руб./мес
Цена: 850 руб./м²/мес

Пермская, 68, Пермь, Россия

Об объекте

Район: Ленинский
Имеется парковка: открытая
Подведено водоснабжение и канализация

Контактное лицо: Светлана Полушкина

Написать сообщение

Показать телефон

Сохранить в PDF

Описание объекта

Предложение без комиссии. Помещения различных площадей в новом 3-х этажном здании с уникальным расположением в историческом центре Перми на пересечении ул. Пермская и Г. Звезда (рядом достойные соседи). Активный пешеходный и автомобильный трафик. Парковка, витражное остекление, высота потолков 4 метра, свободная планировка помещений, во все помещения имеется отдельный вход.

Расположение на карте



Похожие объявления



http://www.beboss.ru/kn/perm/1008859

продажа оза перми хос x Аренда офисов в Пермь x Яндекс.Карты — подорож x Офисное помещение, 27 м² x

← → × https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_27_m_506937744 🔍 ☆ ☰

Сервисы Продажа грузовик... | Яндекс

Все объявления в Пермь Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

Офисное помещение, 27 м²

Размещено 11 октября в 15:05 · [Редизктировать](#), [закрыть](#), [показать объявление](#)


Просторное всего 1712 рублей!

Сделайте недвижимость Быстрее!

- Получить уведомление
- Создать VR-объявление
- Выделить объявление
- Поместить объявление в список

Хотите большего?

- Поменять категорию



Аренда от 1712 руб. в месяц


Арендодатель Людмила

☎ 8 912 767-1206 [написать сообщение](#)

Позвоните, свяжитесь с арендодателем, кто выложил это объявление на Авито

Город Пермь

Адрес рп. Ганинский, Осиновка, 16



Сдам офисное помещение 27 м²

Сдам в аренду офисное помещение в самом центре Перми. 8-9 эт., евро-ремонт, панорамные окна с видом на зону бизнес-центра.

Номер объявления: 506937744

Копийный аппарат (опционально)
Складной стул | Зеркала | Пресса | Документоборот
Бюджетная система учета
здание чистое, очень уютно, современная зона бизнес-центра

Сдавали на авито? Не беда! Мы поможем вернуть деньги за рекламу объявления!

15:37 10.10.2015

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_27_m_506937744

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**



Российская Федерация
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права
Управление Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю

повторное, взамен свидетельства : серия 59-ББ № 554923 , дата выдачи 26.02.2010

Дата выдачи:

"16" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2009 №0170

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административные здания, общая площадь 3233 кв. м, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, просп.Комсомольский, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410003:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 59-59-20/002/2010-527

Регистратор

Бадридина Э. Ф.

Э.Ф.
(подпись)

Серия 59 ББ № 583961



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю

Дата выдачи:

"11" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор №УК-26/2008 купли-продажи недвижимого имущества от 04.06.2008г. с приложением №1,2.

- Договор №УК-36/2008 купли-продажи недвижимого имущества от 04.06.2008г. с приложением №1,2
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-53/2008 от 07.08.2008г
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-54/2008 от 07.08.2008г
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №128/2008 от 07.07.2008г
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.04.2009 №УК-14/2009
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2009 №УК-20/2009, с приложением №1
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2009 №УК-21/2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Собственность

Объект права: административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 9542,3 кв. м, инв.№ 1-85Н, лит АА1А, адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Орджоникидзе/Комсомольский, д.12/1

Кадастровый (или условный) номер: 59-59-20/075/2011-604

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" августа 2011 года сделана запись регистрации № 59-59-20/075/2011-604

Регистратор



Чай
(подпись)

59-БГ № 115463



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

Дата выдачи: "23" апреля 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.02.2014
№УА-22/11

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость",
данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев
инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сооружение, тепловая сеть, назначение: нежилое, протяженность 92,46 м.
инв. № 30817, лит. С11, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Ленинский
район, ул. Мошкетарская, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 59:01:0410003:365

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, доверительное
управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
апреля 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-20/107/2014-239

Регистратор

Шушакова М. М.

МП

(подпись)

59- БД 274894

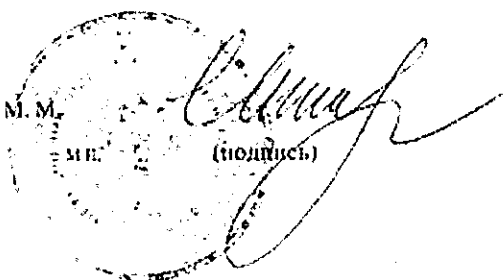


Ныне учётники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

Регистратор

Шушакова М. М.



(подпись)

Договор купли-продажи недвижимого имущества

УА-22/14

г. Пермь

«04» февраля 2014 года

ООО «Управляющая компания «Север», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Томилова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» ДУ, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Малиновой Светланы Александровны, действующей на основании Доверенности № УА – 94/4 от «31» января 2014 года, с другой стороны, заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.02.2014 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать Покупателю на условиях настоящего Договора для включения в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами» (далее «Фонд»), принадлежащие Продавцу на праве собственности Тепловую сеть СТ1, протяженность 92,46 п.м., инв. № 30847, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзе, 12, кадастровый номер: 59-59-20/040/2010-653 (в дальнейшем по тексту договора именуемое «Имущество»), а Покупатель обязуется принять Имущество на условиях настоящего Договора и уплатить за него определенную в п. 3.1 настоящего Договора цену.

1.2. Передаваемое Имущество используется Покупателем для осуществления теплоснабжения объекта недвижимости, расположенного по адресу г. Пермь, Комсомольский пр., 1.

1.3. Передаваемое Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 59 ББ № 803952 от 18.10.2010 г.

1.4. Продавец гарантирует, что передаваемое имущество ни каким образом не обременено, в том числе не обременяясь не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.5. Одновременно с передачей Объекта Продавец обязан передать Покупателю всю техническую и иную документацию на Объект, необходимую для его надлежащей эксплуатации и имеющуюся в наличии у Продавца, а именно: технический и кадастровый паспорта.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Имущество, указанное в п. 1.1. договора, по Акту приема-передачи, в течение трех дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. Передать Имущество в состоянии, пригодном для его использования по назначению.

2.1.3. Подать в течение 2 (двух) дней после подписания Договора все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

2.1.4. Оплатить государственную пошлину, необходимую для регистрации Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить Цену Имущества в размере и в сроки, указанные в п. 3.1. Договора

3. Цена договора, порядок оплаты

3.1. Цена Имущества, подлежащая уплате Покупателем, составляет 1 000 000 (один миллион рублей) руб. (далее - «Цена Объекта»). Цена Имущества установлена по соглашению Сторон, является окончательной и изменению не подлежит, и Стороны признают, что Цена Имущества является рыночной.

3.2. Покупатель обязан оплатить Продавцу сумму, указанную в п.3.1, не позднее 10 (десяти) дней с момента регистрации Договора согласно счету, выставленному Продавцом.

3.3. Продавец применяет упрощенную систему налогообложения.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами иных обязательств по настоящему Договору, они несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5. Порядок изменения договора

5.1. Изменения и дополнения к Договору могут вноситься только по соглашению Сторон путем оформления и подписания соответствующих изменений и дополнений, которые впоследствии становятся неотъемлемой частью договора.

6. Срок договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор действует до момента полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим российским законодательством.

7. Прочие условия

- 7.1. Все споры по договору стороны решают в Арбитражном суде г. Москвы.
- 7.2. Во всем, что не предусмотрено условиями договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу


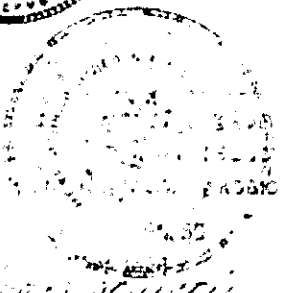
8. Реквизиты и подписи Сторон

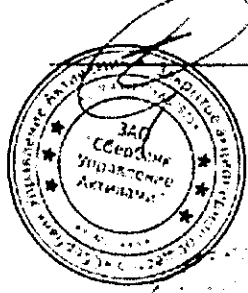

Продавец:

ООО «Управляющая компания «Север»
 Юридический адрес:
 614045, г. Пермь, ул. Ораджонкидзе, 14
 ОГРН 1085902004187
 ИНН 5902845911 КПП 590201001
 р/сч 407 028 107 490 900 158 68
 в Ленинском отделении №22 0272 СБ РФ, г. Пермь
 БИК 045 773 603
 к/сч 301 018 109 000 000 006 03

Покупатель:

ЗАО «Сбербанк Управление Активами» Д.У.
 Закрытого паевого инвестиционного фонда
 недвижимости «Коммерческая недвижимость»
 Юридический адрес:
 123317, г. Москва,
 ул. Пресненская набережная, д. 10
 р/сч 40701810238170000399 в ОАО
 «Сбербанк России», г. Москва
 БИК 044525225, к/сч 30101810400000000225
 ИНН 7710183778 КПП 775001001

Томидов С.В.


 23 АПР 2014
 5902845911/04-39
 3902845911/04-39

Малинина С.А.


 23 АПР 2014
 5902845911/04-39
 5902845911/04-39

Акт приема-передачи

К Договору купли-продажи недвижимого имущества от «04» февраля 2014 года

«04» февраля 2014 года

В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества, заключенным «01» ноября 2012 года («Договор») между Закрытое акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" («Покупатель») и ООО «Управляющая компания «Север» («Продавец»), настоящим Актом приема-передачи Покупатель подтверждает передачу Продавцом Тепловой сети Ст1, протяженностью 92,46 п.м., инв. № 30847, расположенную по адресу г. Пермь, Оражонкидзе, 12 («Имущество»), расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Оражонкидзе, 12. На основании осмотра предъявленного к приему Имущества и проверки его исправности, настоящим Актом приема-передачи Покупатель подтверждает, что вышеназванное Имущество не имеет недостатков, не оговоренных в Договоре, полностью соответствует условиям Договора и назначению Имущества и передано со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами.

Продавец:

ООО «Управляющая компания «Север»

Юридический адрес:

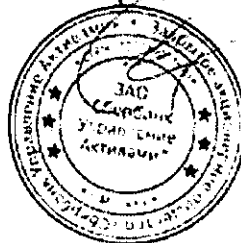
614045, г. Пермь, ул. Оражонкидзе, 14
 ОГРН 1085902004187
 ИНН 5902845911 КПП 590201001
 р/сч 407 028 107 490 900 158 68
 в Ленинском отделении №22 0272 СБ РФ, г. Пермь
 БИК 045 773 603
 к/сч 301 018 109 000 000 006 03

Покупатель:


ЗАО "Сбербанк Управление Активами" Д.У.
 Закрытого пассивного инвестиционного фонда
 недвижимости "Коммерческая
 недвижимость"

Юридический адрес:

123317, г. Москва,
 ул. Пресненская набережная, д. 10
 р/сч 40701810238170000399 в ОАО
 «Сбербанк России», г. Москва
 БИК 044525225, к/сч 30101810400000000225
 ИНН 7710183778 КПП 775001001



Приложение №1 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «04» февраля 2014 г.



СВЕДЕНИЯ
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю

Дата выдачи: "19" октября 2010 года

Документы-основания: Акт приема-передачи имущества от 28.04.2008г.
 • Протокол общего собрания учредителей ООО "Управляющая компания «Север» №1 от 28.04.2008г.
 • Протокол №13 общего собрания учредителей ООО "Производственно-коммерческая компания "Норд-стройинвест" от 21.04.2008г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «СЕВЕР», ИНН: 590245911, ОГРН: 1083902004187, дата гос. регистрации: 14.04.2008г., наименование регистрирующего органа: Исполнительная Федеральная налоговая служба по Пермскому краю (Пермь, КПП: 590201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Орджоникидзе, д.14

Вид права: Собственность


Объект права: Сооружение: тепловая сеть, наименование: неагло, протяженность 92,46 п.м., шп № 10847, лот С11, адрес объекта Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Орджоникидзе, д.12

Кадастровый (или договорный) номер: 59-59-20/040/2010-653

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

с/ем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" октября 2010 года сделка записана регистрацией № 59-59-20/040/2010-653

Регистратор



Число Т.Г.

мп (подпись)

59 ББ № 803952

Продавец:

ООО «Управляющая компания «Север»



Покупатель:

ЗАО "Сбербанк Управление Активами" Д.У.
 Закрытого паевого инвестиционного фонда
 недвижимости "Коммерческая
 недвижимость"



Приложение №2 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «04» февраля 2014 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ **КОПИЯ**
"ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПЕРМСКОГО КРАЯ"

Инвентарный № 30847

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на тепловую сеть
по улице Орджоникидзе, 12
город Пермь, район Ленинский

Согласовано:

(наименование организации)

(должность)

(подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.

5

I. Регистрации права собственности

реестровый №

Фонд

Дата записи	Сторона(ы)-заинтересованная(ые) в регистрации, наименование и/или организация	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким номером выданы	Дополнительные сведения об объекте собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
09.08.2010	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Снайпер"	Свидетельство о государственной регистрации права № 59-59-20/050/2008-216 от 17 июля 2008г.	сельская местность, л/д. Ст. протяженность 243 п.м.	

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№№ п.п.	НАИМЕНОВАНИЕ		2004 год	20__ год	20__ год
			4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность тепловой сети 2-х тр.	п.м.	92.46		
	А. Протяженность подземной прокладки	п.м.	92.46		
	а) в полупроходных каналах	п.м.	92.46		
2	Количество вводов	шт.	1		
3	Количество задвижек	шт.	2		

II. Таблица определения процента износа трубопроводов, эстакад, опор и т.д.

№ учётных участков, х/лент, опор	наименование трубопроводов, компенсаторов, эстакад, опор и т.д.	материал (трубопровод, лент, эстакада, опор и пр.)	материал и толщина трубопровода	протяженность в г.д. для опор - количество	диаметр в мм для второстепенных	фактически прослужившее время в г.д.	проектируемая (стандартный срок службы в годах)	средней нормативной срок службы в годах	износ в процентах
1	Сталь - тепловая сеть	Сталь	И/вата	92.46	20-150	12	28	40	30
2	Полупроходные каналы	Кирпич	Витум			34	46	90	43

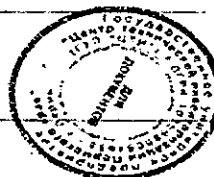
III. Ведомость для определения										
Дата записи	Имя учетного участка, опор, эстакад	наименование и характеристика объекта (трасса, опора, эстакада и т.д.)	год постройки реконструкции	материал труб, эстакад, опор и т.д.	диаметр труб в мм., сечение шпалерных жбм.	протяженность трассы в м.	глубина (высота) провала трубопровода в м.	характеристика грунта	вес 1 км. труб с опорой и теплоизоляцией (кг.)	нагрузка на опору (тн)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23.12.2006										
	Линия СГТ-тепловая сеть									
1	От №104 до 15		1952	Сталь	200-150	72,46				

стоимости элементов теплосети (в ценах 1969 года)												
№ сборника	№ оценочной таблицы	Количество	стоимость элементов	поправки и надбавки		стоимость элементов с поправками и надбавками	количество	восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	действительная стоимость в рублях	Износ в %	действительная стоимость в рублях
				на климатич. работы								
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
3	126	м	204000,00	100		207000,00	60904	19142	30	13398		
							Итого:	19142		13366		
							Всего:	19142		13366		

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

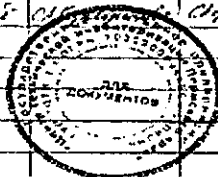
№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Идентификальный листок	21.12.2010	1:1000	1	

Примечание: разное лит С1



Процесс и процедура
 Дата: 20.10.11
 Подпись: *Левченко*
 Подпись: *Левченко*

Дата записи	Исполнитель			Проверил (бригадир)		Принад	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
23.12.2010	техник	Козлов С.В.					
16.09.2010	техник	Курганова Т.В.	<i>Курганова Т.В.</i>				



Продавец:
 ООО «Управляющая компания «Север»

Покупатель:
 ЗАО «Сбербанк Управление Активами» Д.У.
 Закрытого паевого инвестиционного фонда
 недвижимости «Коммерческая
 недвижимость»

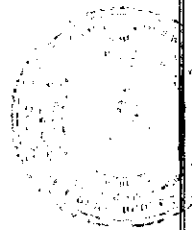


Машинка С.А.

8.1

Пермский территориальный отдел Управления Росреестра по Пермской области
Исполнительный отдел государственного кадастрового учета земель Пермской области
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 25 мая 2007 г. № 01/07-02-10521

1	Кадастровый номер 59:01:44 1 0003:0019	2	Лист №: 2
18.2	Номера образцовых участков 59:01:00 0 0000:0403; 59:01:00 0 0000:0404; 59:01:00 0 0000:0405; 59:01:44 1 0004:0002; 59:01:44 1 0004:0008; 59:01:44 1 0004:0012; 59:01:44 1 0003:0017; 59:01:44 1 0003:0018; 59:01:44 1 0003:0019; 59:01:44 1 0003:0020; 59:01:44 1 0003:0021; 59:01:44 1 0003:0022		



Исполнительный отдел
 /Исполнитель ВО/

М.П. [подпись]

Заместитель начальника Пермского территориального отдела
 [подпись]

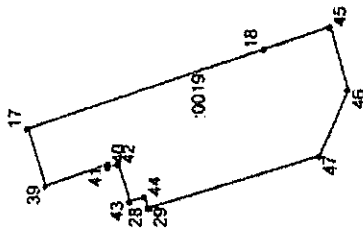
М.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ПР. МЕ. ЗЕМ. ПОД УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 3

1 Кадастровый номер 59:01:44 1 0603:0019

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Заместитель начальника Пермского территориального отдела

Доможь

Луцкий В.О.

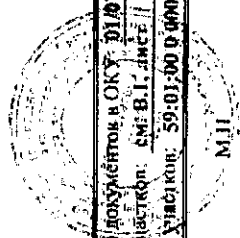
Функция ИО

М.П.

Иванов И.И.

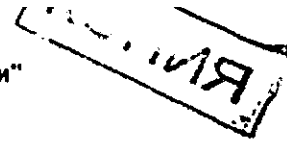
Пермский территориальный отдел Управления Росреестра по Пермской области
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 25 мая 2007 г. № 01/07-02-10521

1	Кадастровый номер 59:01:44 1 0003:0019	2	Лист № 1	3	Всего листов 3		
Общие сведения							
4	Идентификационный номер 59:01:00 0 0000:0171						
5	Наименование участка Землепользование	6					
7	Местоположение г. Пермь, р-н Дзержинский просп. Комсомольский, 1						
8	Категория земель						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленных, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатизации, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли населенных пунктов	весь					
9	Разрешенное использование /назначение/ Под административные здания						
10	Фактическое использование /характер деятельности/						
11	Площадь: 3236,9 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки: План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 10410,9 руб. Земельный участок под запретом, арестом и залогом не состоит.						
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением, по месту требования						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документа в ОКУ: 01/07-01-02251				
		18.2	Номера образованных участков: 59:01:00 0 0000:0171				
		18.3	Номера ликвидируемых участков: 59:01:00 0 0000:0171				



Лопский В.О.
СЕРВИС-110

Муниципальное унитарное предприятие
"Ворещагинское бюро технической инвентаризации"



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 12 / 1 по *Орджоникидзе / проспект Комсомольский (Лит. АА1А')*
 (местонахождение объекта учета)

Инвентарный номер	1-35Н					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер				1-35Н/АА1А'		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : *17 января 2011 г.*
 (указывается дата обследования объекта учета)

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения)

расположенному в: Парень район Ленинский

улица: Орджоникидзе Г проспект Комсомольский, дом: 12 / 1

Линейный номер	Этаж	Номер комнаты, функционального назначения и т.д.	Назначение помещений (для учета, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учредительские			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно отведенная для переработки помещений
					Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	ИТП		98,4	98,4		98,4	2,24			
A1	2	Канализация		18,2	18,2		18,2	2,19			
A	3	Канализация		22,3	22,3		22,3	2,1			
A	4	Вентиляция		31,1	31,1		31,1	2,20			
A	5	Вентиляция		20,6	20,6		20,6	2,06			
A	6	Теплоотвод		437,6	437,6		437,6	3,28			
A	7	Кухонный шкаф		1,3	1,3		1,3				
A	8	Теплоотвод		1,1	1,1		1,1				
A	9	Теплоотвод		154,7	154,7		154,7				
A	10	Подсобная		14,9	14,9		14,9				
A	11	Кухня		15,5	15,5		15,5				
Итого по Подвалу					796,4		796,4				

Линейный номер	Этаж	Номер комнаты, функционального назначения и т.д.	Назначение помещений (для учета, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учредительские			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно отведенная для переработки помещений
					Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	Кухня		4,1	4,1		4,1				
A	2	Кухня		12,3	12,3		12,3				
A	3	Кухня		34,8	34,8		34,8				
A	4	Кухня		9,9	9,9		9,9				
A	5	Кухня		21,9	21,9		21,9				
A	6	Кухня		3,4	3,4		3,4				
A	7	Кухня		16,4	16,4		16,4				
A	8	Кухня		20,8	20,8		20,8				
A	9	Кухня		12,8	12,8		12,8				
A	10	Кухня		12,7	12,7		12,7				
A	11	Кухня		1,1	1,1		1,1				
A	12	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	13	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	14	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	15	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	16	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	17	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	18	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	19	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	20	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	21	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	22	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	23	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	24	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	25	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	26	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	27	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	28	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	29	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	30	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	31	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	32	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	33	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	34	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	35	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	36	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	37	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	38	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	39	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	40	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	41	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	42	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	43	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	44	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	45	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	46	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	47	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	48	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	49	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	50	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	51	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	52	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	53	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	54	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	55	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	56	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	57	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	58	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	59	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	60	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	61	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	62	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	63	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	64	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	65	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	66	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	67	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	68	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	69	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	70	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	71	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	72	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	73	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	74	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	75	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	76	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	77	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	78	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	79	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	80	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	81	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	82	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	83	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	84	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	85	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	86	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	87	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	88	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	89	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	90	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	91	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	92	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	93	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	94	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	95	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	96	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	97	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	98	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	99	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	100	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	101	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	102	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	103	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	104	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	105	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	106	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	107	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	108	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	109	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	110	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	111	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	112	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	113	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	114	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	115	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	116	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	117	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	118	Кухня		1,3	1,3		1,3				
A	119	Кухня		1,3	1,3		1,3				

Этаж	Помещение	Назначение помещений (сфера учета, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учтенная площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру (площадь помещений общего пользования)	Прочая площадь	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади		
				Общая площадь	Основная	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	Офис	128,2	128,2	128,2	3,99					
	2	Коридор	38,2	38,2	38,2	34,2					
A1	3	Офис	98,2	98,2	98,2						
	4	Коридор	18,9	18,9	18,9						
A	5	Дан	26,9	26,9	26,9						
	6	Коридор	6,9	6,9	6,9						
	7	Санузел	2,3	2,3	2,3						
	8	Санузел	2,4	2,4	2,4						
	9	Электрические	2,8	2,8	2,8						
	10	Автоматические	28,2	28,2	28,2						
A	11	Туалет	1,9	1,9	1,9	3,47					
	12	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	13	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	14	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	15	Офис	422,8	422,8	422,8						
	16	Офис	294,1	294,1	294,1						
	17	Генератор	4,2	4,2	4,2						
	18	Металлолом	3,1	3,1	3,1						
	19	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	20	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	21	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	22	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	23	Вентиль	14,1	14,1	14,1						
	24	Дан	28,0	28,0	28,0						
	25	Автоматические	15,1	15,1	15,1						
	26	Офис	113,8	113,8	113,8						
	27	Коридор	5,1	5,1	5,1	3,44					
	28	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	29	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	30	Умывальник	1,9	1,9	1,9						
	31	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	32	Офис	192,1	192,1	192,1						
	33	Офис	42,7	42,7	42,7						
		Батарея	4,4	4,4	4,4	3,47					
		Ванна	5,1	5,1	5,1						
Итого по 2 этажу					1422,1	1277,0	251,9				

Этаж	Помещение	Назначение помещений (сфера учета, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учтенная площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру (площадь помещений общего пользования)	Прочая площадь	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади		
				Общая площадь	Основная	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	1	Офис	128,2	128,2	128,2	3,99					
	2	Коридор	38,2	38,2	38,2	34,2					
A	3	Офис	98,2	98,2	98,2						
	4	Коридор	18,9	18,9	18,9						
A	5	Дан	26,9	26,9	26,9						
	6	Коридор	6,9	6,9	6,9						
	7	Санузел	2,3	2,3	2,3						
	8	Санузел	2,4	2,4	2,4						
	9	Электрические	2,8	2,8	2,8						
	10	Автоматические	28,2	28,2	28,2						
A	11	Туалет	1,9	1,9	1,9	3,47					
	12	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	13	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	14	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	15	Офис	422,8	422,8	422,8						
	16	Офис	294,1	294,1	294,1						
	17	Генератор	4,2	4,2	4,2						
	18	Металлолом	3,1	3,1	3,1						
	19	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	20	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	21	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	22	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	23	Вентиль	14,1	14,1	14,1						
	24	Дан	28,0	28,0	28,0						
	25	Автоматические	15,1	15,1	15,1						
	26	Офис	113,8	113,8	113,8						
	27	Коридор	5,1	5,1	5,1	3,44					
	28	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	29	Туалет	1,1	1,1	1,1						
	30	Умывальник	1,9	1,9	1,9						
	31	Умывальник	2,0	2,0	2,0						
	32	Офис	192,1	192,1	192,1						
	33	Офис	42,7	42,7	42,7						
		Батарея	4,4	4,4	4,4	3,47					
		Ванна	5,1	5,1	5,1						
Итого по 2 этажу					1422,1	1277,0	251,9				

Литер по плану	Этаж	№ помещения, этаж, проход и т.д.	Назначение помещений (кабинет, комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учет площади			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочие площади	Самостоятельно возведенные и переоборудованные площади
					Общая площадь	Объемная	Подобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	4	1	Офис	132,0	132,0	132,0		3,47			
		2	Кладов	41,4	41,4	41,4					
A1		3	Офис	89,2	89,2	89,2					
		4	Гидроузл котл	18,1	18,1	18,1					
A		5	Холл	28,4	28,4	28,4					
		6	Кладов	7,0	7,0	7,0					
		7	Санузел	3,0	3,0	3,0					
		8	Санузел	3,3	3,3	3,3					
		9	Застекленная	4,4	4,4	4,4					
		11	Лестничная клетка	29,8	29,8	29,8					
A		11	Триplex	1,2	1,2	1,2	2,5				
		12	Триplex	1,1	1,1	1,1					
		13	Учебный зал	2,2	2,2	2,2					
		14	Учебный зал	2,0	2,0	2,0					
		15	Офис	486,0	486,0	486,0					
		16	Офис	262,8	262,8	262,8					
		17	Промышлен	2,0	2,0	2,0					
		18	Застекленная	3,0	3,0	3,0					
		19	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		20	Триplex	1,0	1,0	1,0					
		21	Учебный зал	1,9	1,9	1,9					
		22	Учебный зал	1,9	1,9	1,9					
		23	Учебный зал	2,0	2,0	2,0					
		24	Помещение	0,6	0,6	0,6					
		24	Холл	20,2	20,2	20,2					
		26	Лестничная клетка	18,1	18,1	18,1					
		27	Офис	114,8	114,8	114,8					
		28	Классная	6,1	6,1	6,1	3,39				
		29	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		30	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		31	Учебный зал	2,1	2,1	2,1					
		32	Учебный зал	2,1	2,1	2,1					
		33	Офис	107,2	107,2	107,2					
		34	Офис	43,6	43,6	43,6					
		34	Кладов	0,4	0,4	0,4			3,3		
		34	Кладов	0,1	0,1	0,1					
Итого по 4 этаж					1321,81	1380,6	1322,7				

Литер по плану	Этаж	№ помещения, этаж, проход и т.д.	Назначение помещений (кабинет, комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учет площади			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочие площади	Самостоятельно возведенные и переоборудованные площади
					Общая площадь	Объемная	Подобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1		1	Офис	104,1	104,1	104,1					
		2	Кладов	41,3	41,3	41,3					
		3	Гидроузл котл	18,1	18,1	18,1					
		4	Холл	19,3	19,3	19,3					
		5	Кладов	8,8	8,8	8,8					
		6	Санузел	3,0	3,0	3,0					
		7	Санузел	3,0	3,0	3,0					
		8	Застекленная	4,4	4,4	4,4					
		10	Лестничная клетка	29,8	29,8	29,8					
		11	Триplex	1,2	1,2	1,2	2,5				
		12	Триplex	1,1	1,1	1,1					
		13	Учебный зал	2,2	2,2	2,2					
		14	Учебный зал	2,0	2,0	2,0					
		15	Офис	486,0	486,0	486,0					
		16	Офис	262,8	262,8	262,8					
		17	Промышлен	2,0	2,0	2,0					
		18	Застекленная	3,0	3,0	3,0					
		19	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		20	Триplex	1,0	1,0	1,0					
		21	Учебный зал	1,9	1,9	1,9					
		22	Учебный зал	1,9	1,9	1,9					
		23	Учебный зал	2,0	2,0	2,0					
		24	Помещение	0,6	0,6	0,6					
		24	Холл	20,2	20,2	20,2					
		26	Лестничная клетка	18,1	18,1	18,1					
		27	Офис	117,4	117,4	117,4					
		28	Классная	6,2	6,2	6,2	3,39				
		29	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		30	Триplex	1,2	1,2	1,2					
		31	Учебный зал	2,1	2,1	2,1					
		32	Учебный зал	2,1	2,1	2,1					
		33	Офис	103,8	103,8	103,8					
		34	Офис	44,1	44,1	44,1					
		34	Кладов	0,1	0,1	0,1			3,3		
		34	Кладов	0,4	0,4	0,4					
Итого по 5 этаж					1040,9	1076,4	1040,4				

Литер по плану	Этаж	Наименование помещений, групп, кабинетов и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учредительские		Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочие площади	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади	
					Общая площадь	в т.ч.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	Жилая комната		5,2	5,2	5,2	2,25				
	2	Секция		3,4	3,4	3,4					
	3	Секция		3,4	3,4	3,4					
	4	Коридор		3,8	3,8	3,8					
	5	Жилая комната		29,1	29,1	29,1	26,1				
	6	Площадь помещений		9,4	9,4	9,4					
	7	Кухня		29,9	29,9	29,9					
A1	8	Жилая комната		21,6	21,6	21,6					
A	9	Туалет		1,4	1,4	1,4	3,28				
	10	Туалет		1,3	1,3	1,3					
	11	Уютный кабинет		2,0	2,0	2,0					
	12	Уютный кабинет		1,9	1,9	1,9					
	13	Общая		429,0	429,0	429,0					
	14	Итого этажа		71,0	71,0	71,0	3,80				
	15	Общая		714,2	714,2	714,2	3,29				
	16	Электрощитовая		6,1	6,1	6,1					
	17	Туалет		1,2	1,2	1,2					
	18	Туалет		1,3	1,3	1,3					
	19	Уютный кабинет		2,1	2,1	2,1					
	20	Уютный кабинет		2,4	2,4	2,4					
	21	Итого этажа		14,6	14,6	14,6	26,3				
	22	Кухня		26,5	26,5	26,5					
	23	Поступление тепла		18,8	18,8	18,8	16,4				
	24	Общая		115,9	115,9	115,9					
	25	Кладовая		6,1	6,1	6,1	3,46				
	26	Туалет		1,2	1,2	1,2					
	27	Туалет		1,2	1,2	1,2					
	28	Уютный кабинет		2,1	2,1	2,1					
	29	Уютный кабинет		2,0	2,0	2,0					
	30	Общая		218,4	218,4	218,4	227,8				
Итого по Массиву						1274,6	1633,9	298,4			
Итого по зданию					всего: 9 580,3	6646,3	7511,3	2227,8			

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Источники: Архитектурные планы
 Исполнитель: Проектное бюро
 Серия, тип проекта: Проектное бюро / утверждено в 2010 году
 Год постройки: АА1 - до 1937 года, А2 - 1937 год
 Год утверждения эксплуатационных данных: Число этажей: 6
 Число квартир: 100000, 100000
 Строительный объем: 43000 куб.м. Площадь здания: 10000 кв.м.

II. Благоустройство площади здания и озеленения (кв. м.).

Литер по плану	Этаж	Наименование помещений, групп, кабинетов и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Учредительские		Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Прочие площади	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади	
					Общая площадь	в т.ч.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
BC1	1	Жилая комната		5,2	5,2	5,2	2,25				
BC2	2	Секция		3,4	3,4	3,4					
BC3	3	Секция		3,4	3,4	3,4					
BC4	4	Коридор		3,8	3,8	3,8					
BC5	5	Жилая комната		29,1	29,1	29,1	26,1				
BC6	6	Площадь помещений		9,4	9,4	9,4					
BC7	7	Кухня		29,9	29,9	29,9					
BC8	8	Жилая комната		21,6	21,6	21,6					
BC9	9	Туалет		1,4	1,4	1,4	3,28				
BC10	10	Туалет		1,3	1,3	1,3					
BC11	11	Уютный кабинет		2,0	2,0	2,0					
BC12	12	Уютный кабинет		1,9	1,9	1,9					
BC13	13	Общая		429,0	429,0	429,0					
BC14	14	Итого этажа		71,0	71,0	71,0	3,80				
BC15	15	Общая		714,2	714,2	714,2	3,29				
BC16	16	Электрощитовая		6,1	6,1	6,1					
BC17	17	Туалет		1,2	1,2	1,2					
BC18	18	Туалет		1,3	1,3	1,3					
BC19	19	Уютный кабинет		2,1	2,1	2,1					
BC20	20	Уютный кабинет		2,4	2,4	2,4					
BC21	21	Итого этажа		14,6	14,6	14,6	26,3				
BC22	22	Кухня		26,5	26,5	26,5					
BC23	23	Поступление тепла		18,8	18,8	18,8	16,4				
BC24	24	Общая		115,9	115,9	115,9					
BC25	25	Кладовая		6,1	6,1	6,1	3,46				
BC26	26	Туалет		1,2	1,2	1,2					
BC27	27	Туалет		1,2	1,2	1,2					
BC28	28	Уютный кабинет		2,1	2,1	2,1					
BC29	29	Уютный кабинет		2,0	2,0	2,0					
BC30	30	Общая		218,4	218,4	218,4	227,8				

4. Сведения о принадлежности .

(заполняется на здание с несобственным земельным участком)

5 Стоимость здания .

Экспертная балансовая стоимость _____ руб
 фактическая балансовая стоимость с учетом износа _____ руб
 расчетная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2011 года **33804888** руб

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту.

Наименование документа	Масштаб	Число листов		Примечание
		3	4	
Поздательный план 2		3	4	5
		1 200	4	
Экземпляр к поздательному плану	стр		7	

Дата	Исполнил	Подпись	Проверил	Дата	Подпись
1.01.2011 г.	Полова В.В.	<i>[Подпись]</i>	Асеев А.А.	<i>[Дата]</i>	<i>[Подпись]</i>

Паспорт выдан << _____ >> г.

Главный специалист _____

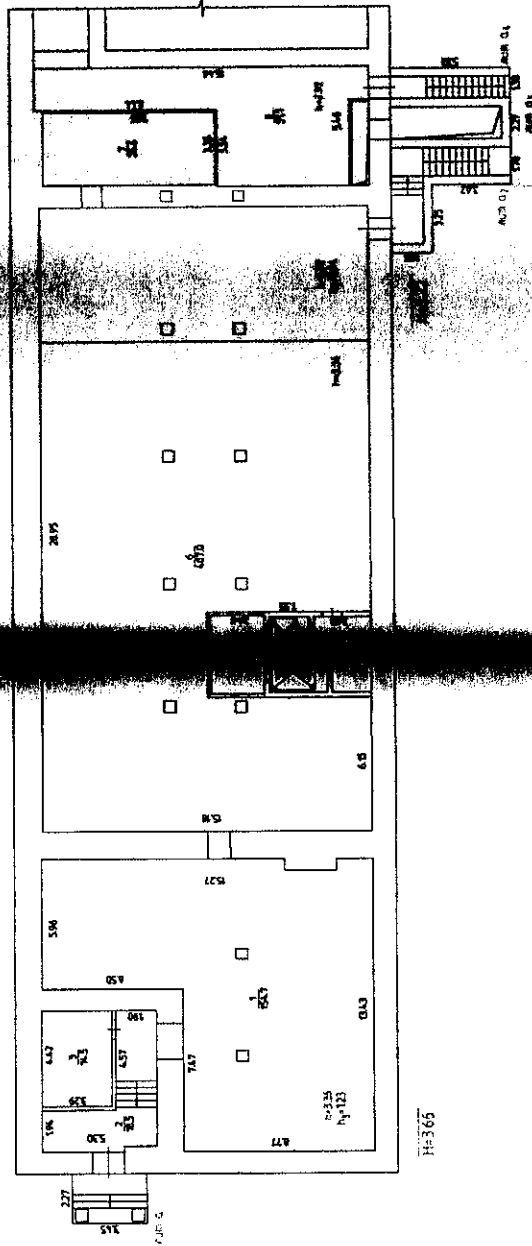
Заказчик _____

БТИ

КОПИЯ

Район _____ кв. N _____
спроектировано в городе Перми
по ул. _____ N _____

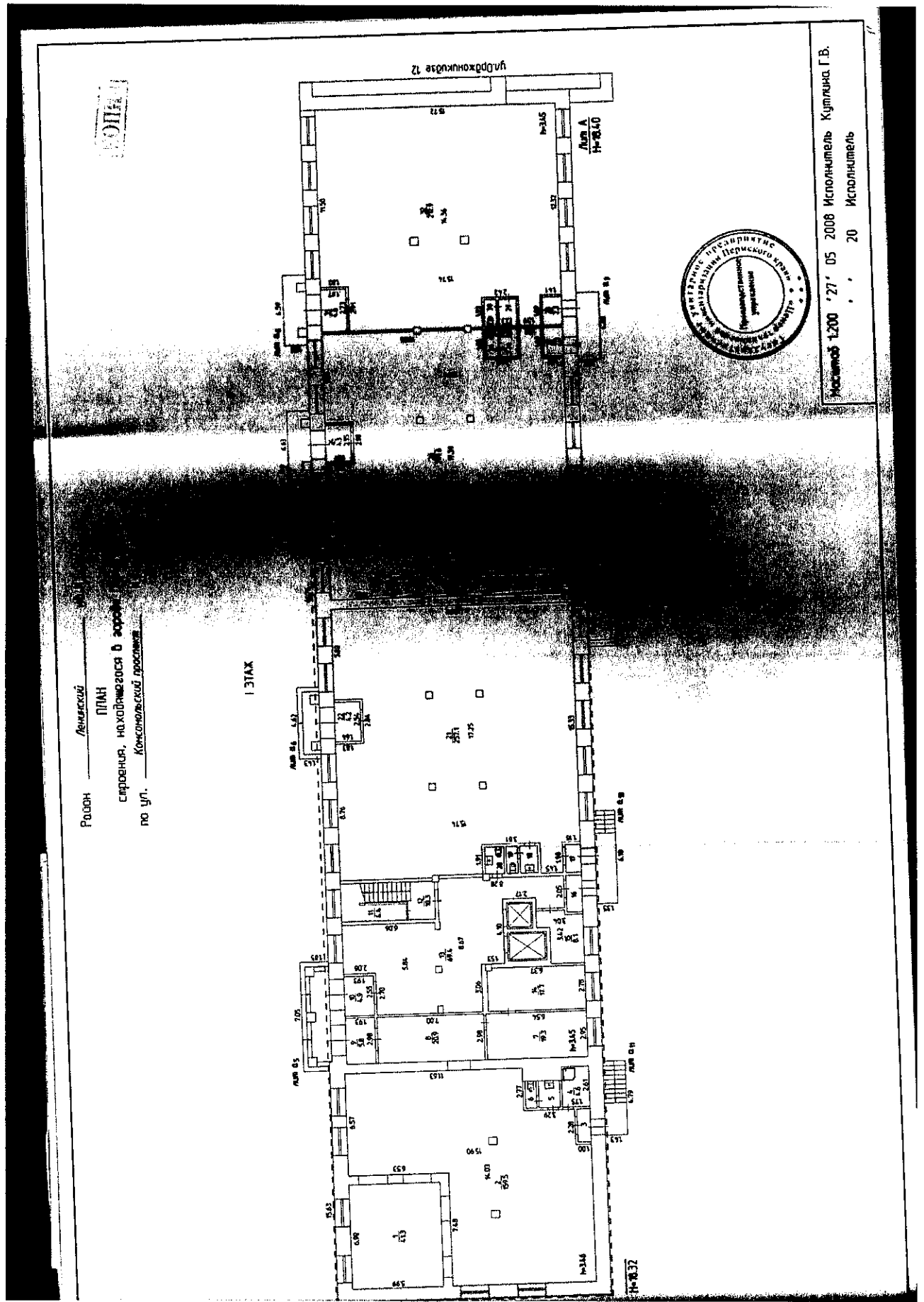
ПЛАН ПОДВАЛА



№ 365



Москва 1200 от 14.08.2006 Исполнитель Кулина Е.В.
Исполнитель 20

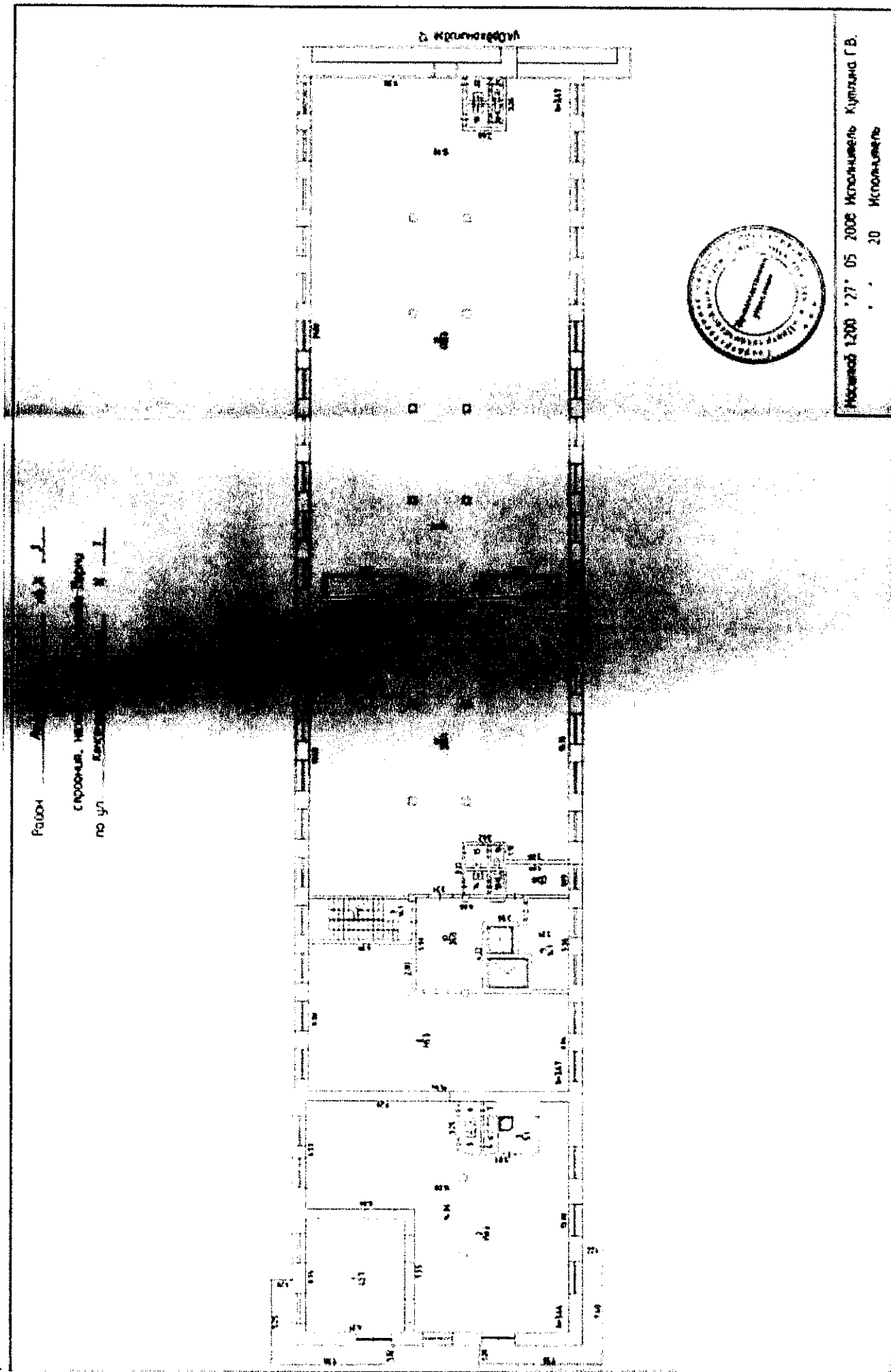


Район Ленинский
 ПЛАН
 серверная, находящаяся в эскалаторной
 по ул. Каноническая

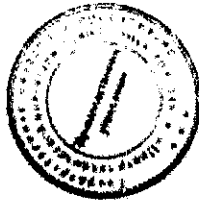
I ЭТАЖ



№ кадастровый 1200/05/2008 Исполнитель Куликина Г.В.
 20 Исполнитель



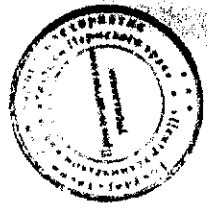
Разом — А
 спрощена, не
 по ул. —



Москва 1200 77 05 2008 Исполнитель Кузнецов Г.В.
 . . . 20 Исполнитель

КОПИЯ

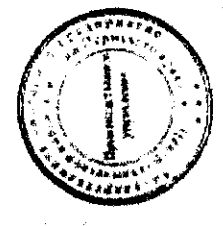
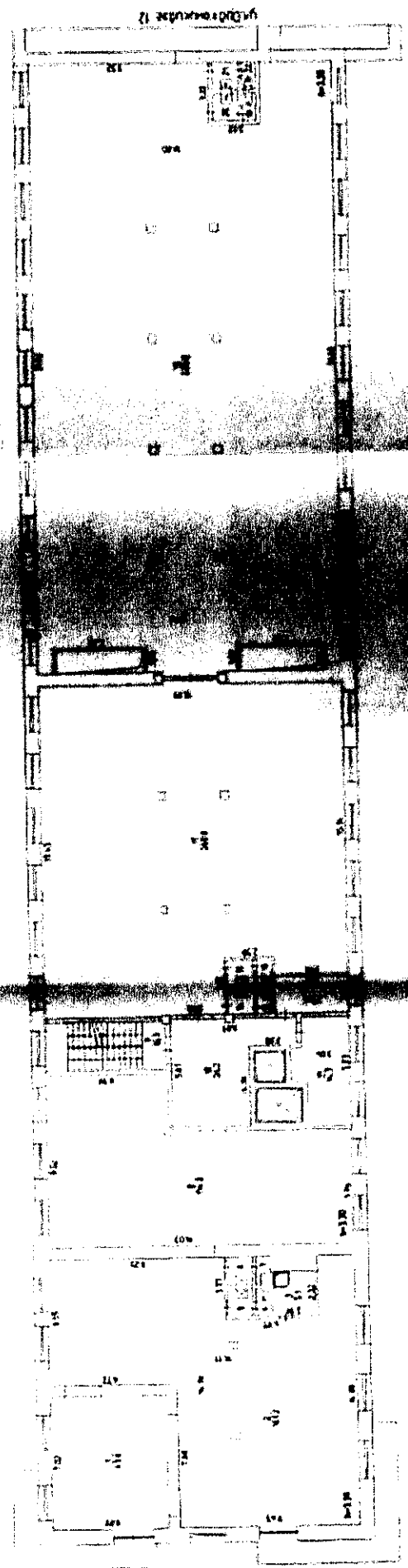
Родина Алексей
 № И 2
 ПЧНН
 сведения, полученные в городе Пермь
 по ул. Комсомольской площади № 1



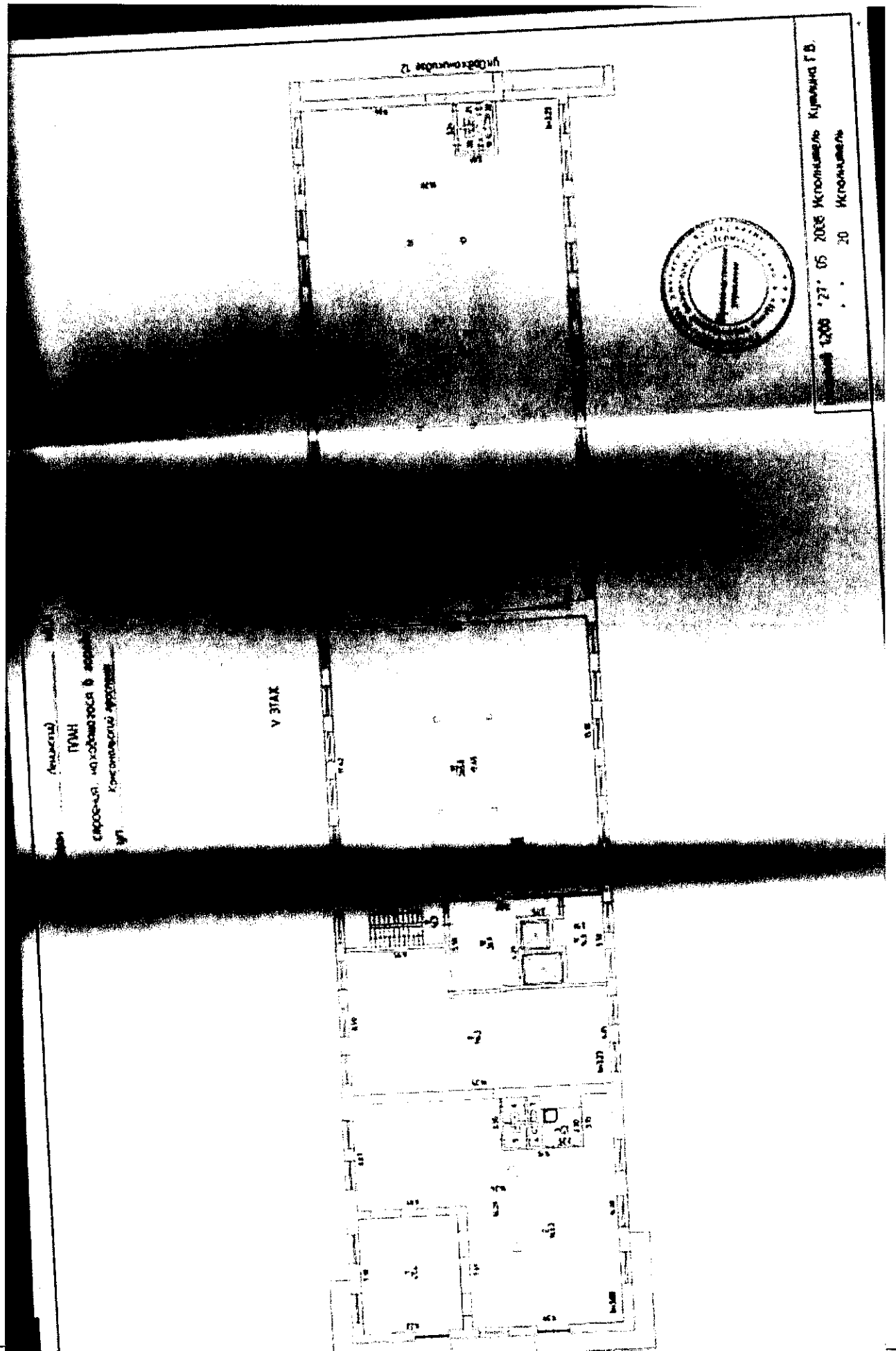
1990 27.05.2008
 Курьин Г.
 20 Исследован

Фонд _____ № 01/01
 Амурской области
 ИЖС
 с/кв. № 1, расположенная в городе Парна
 по ул. _____ № 1

IV этаж



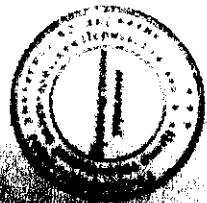
№ 1200 27' 05 2008 Исполнитель Кутылова Г.Б.
 Исполнитель



Адрес: ...
 ППМН
 с/р/с/д, находится в ...
 ул. ...

УЧАСТ

Участок № 12



1208 27 05 2008 Исполнитель Кузнецов Г.В.
 20 Исполнитель



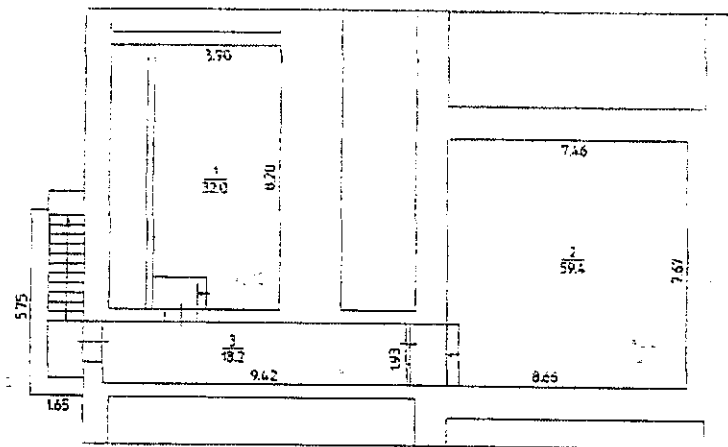
Район Ленинский кв. № 3

ПЛАН

помещения, находящегося в городе Перми

по ул. Бродяжниковая № 10

План подвала



Масштаб 1:200 '27' 05 2008 Исполнитель Кутлина Г.В.
20 Исполнитель

Район Ленинский кв N 3

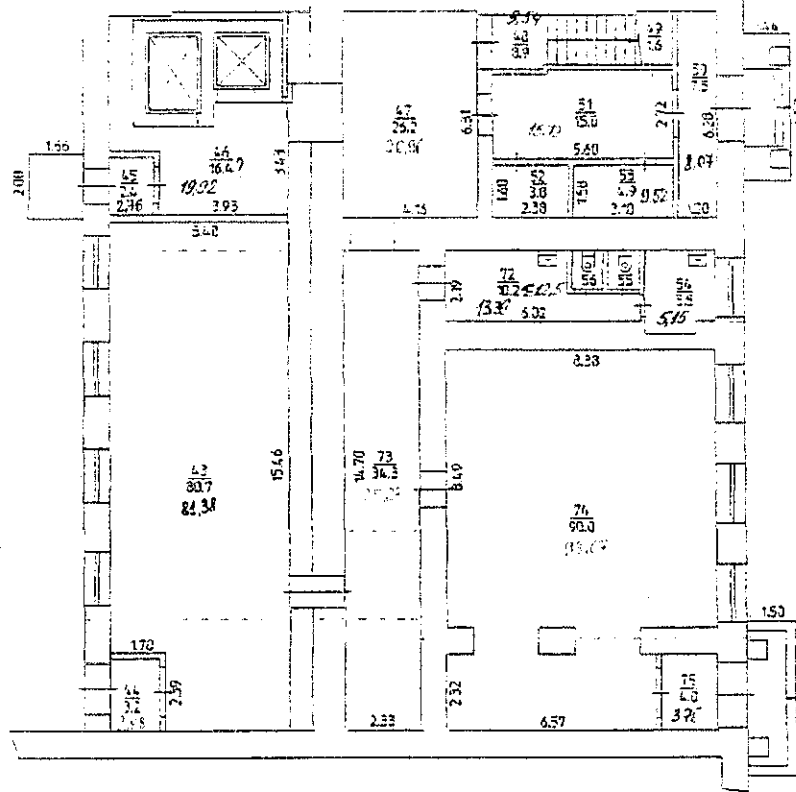
ПЛАН

помещения находящегося в городе Пермь

по ул Обдужаникидзе № 12

1:3747

ул. Комсомольский проспект 1



Масштаб 1:200 '27' 05 2008 Исполнитель Куплина Г.В.

20 Исполнитель

Район Ленинский кв. № 3

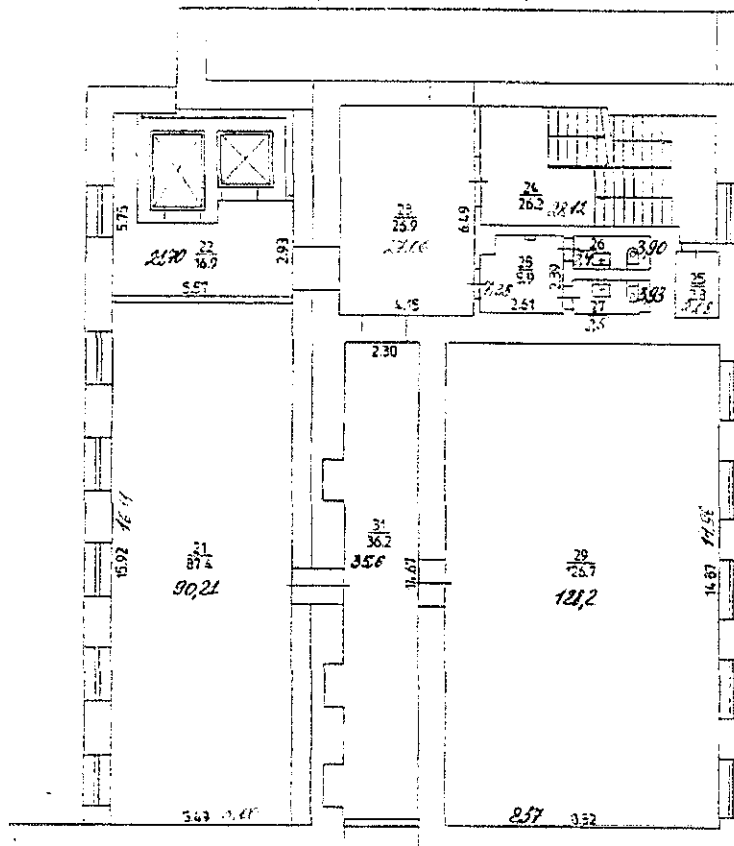
ПЛАН

помещения, находящегося в городе Лерми

по ул. Орджоникидзе № 12

ЭТ/08

ул. Комсомольский проспект 1



Масштаб 1:200 '27' 05 2008 Исполнитель Кутлина Г.В.
 20 Исполнитель

Район Ленинский кв. № 3

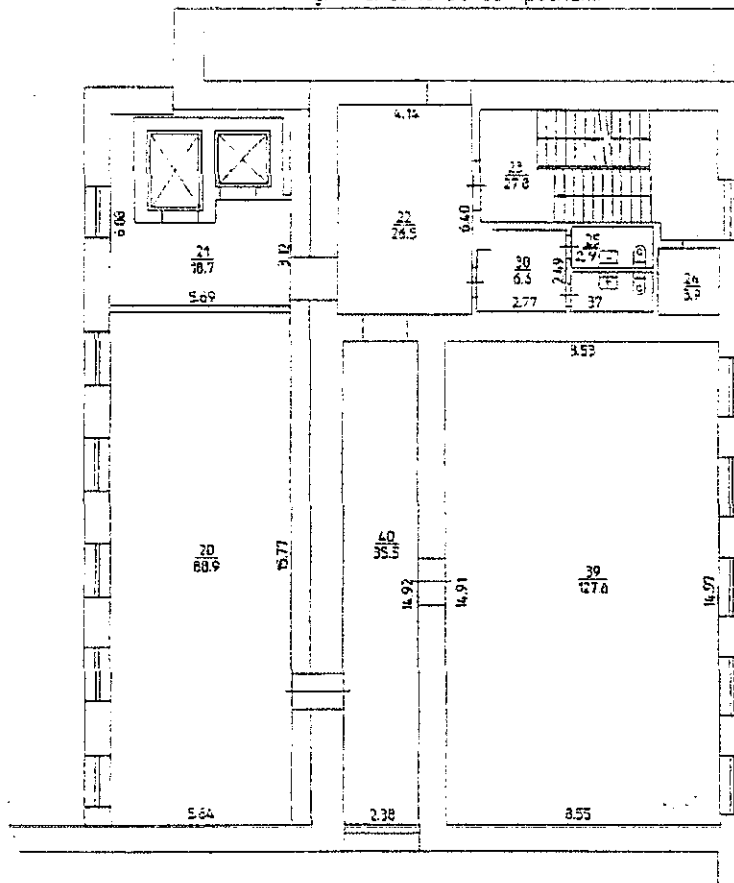
ПЛАН

помещения, находящегося в здании №10

по ул. Одджонкидзе № 12

III ЭТАЖ

ул. Комсомольский проспект



Масштаб 1:200 '27' 05 2008 Исполнитель Кудлинс Г.В.
 ' ' 20 Исполнитель

Район Ленинский кв N 3

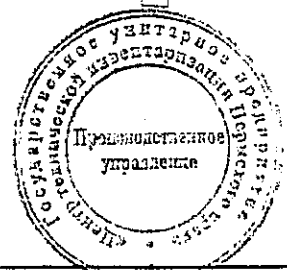
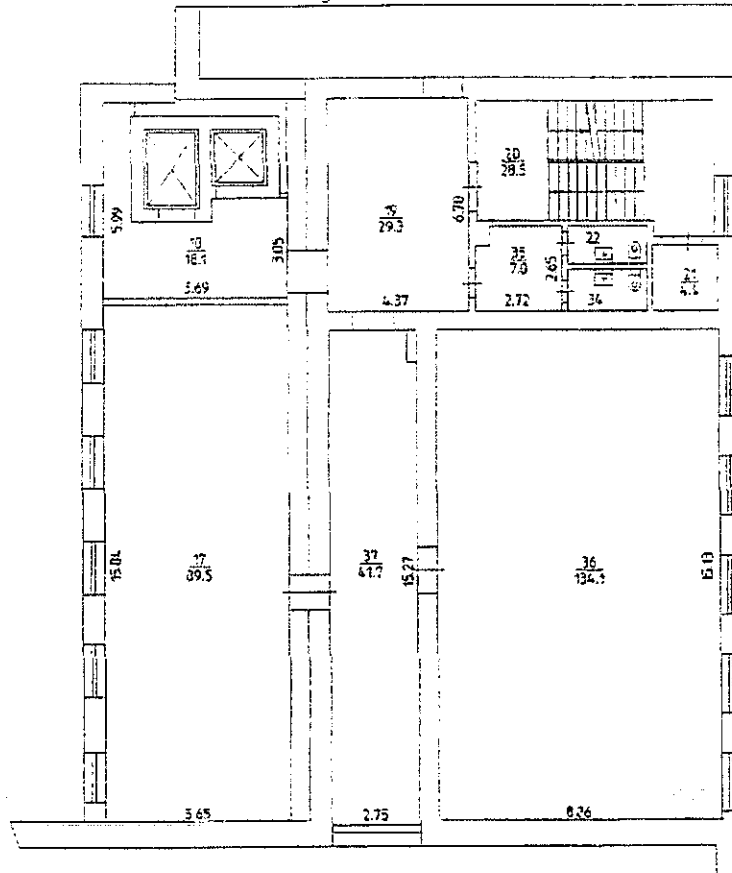
ПЛАН

помещения, находящегося в городе Лерми

по ул Добжонкидзе N 12

1-й ЭТАЖ

ул. Комсомольский проспект 1



Масштаб 1:200 '27' 05 2008 Исполнитель Кутлина Г.В.
 ' ' 20 Исполнитель

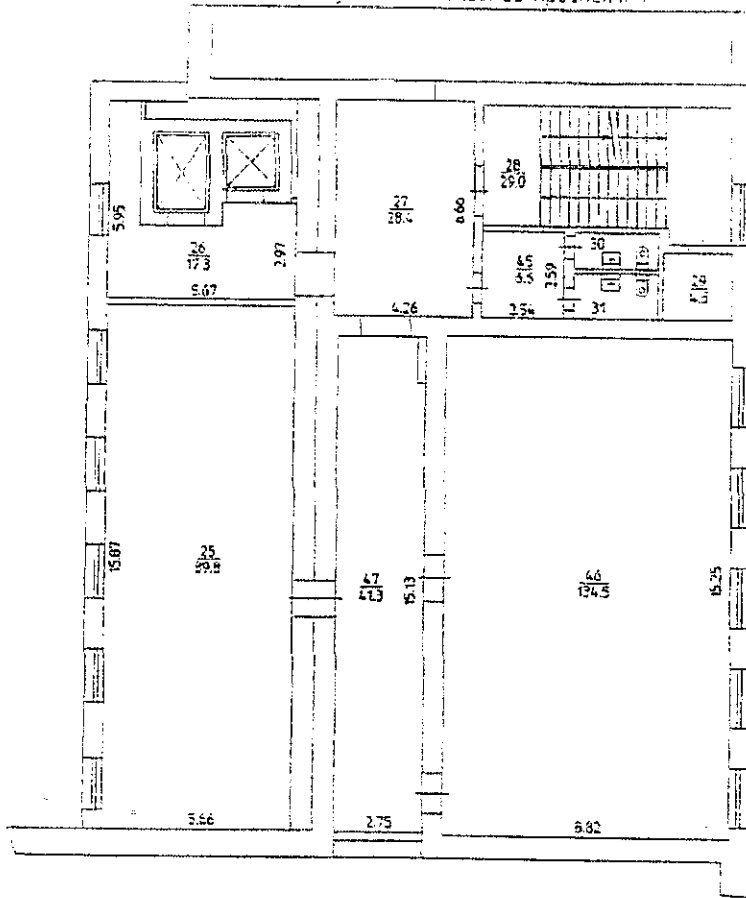
Район Ленинский кв. N 3

ПЛАН

помещения, находящегося в городе Пермь
по ул. Соборной N 12

1:200

ул. Комсомольский проспект 1



Масштаб 1:200 27 05 2008 Исполнитель Кутлина Г.В.
20 Исполнитель

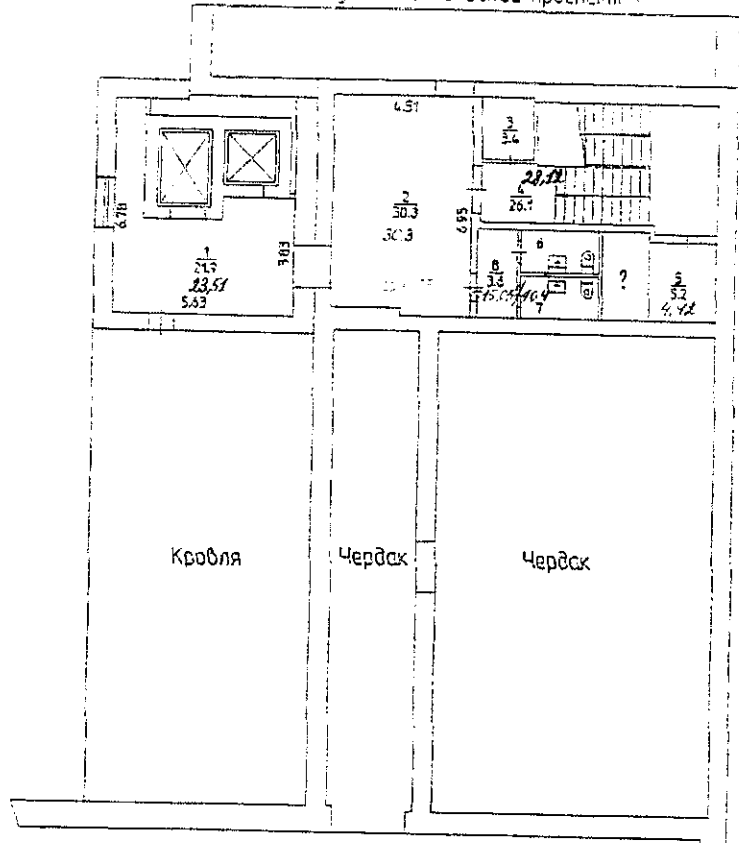
Район Ленинский кв № 3

ПЛАН

помещения, находящегося в гараже Песми
по ул. Добжоникидзе № 12

ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА

ул. Комсомольский проспект, 1



Масштаб 1:200 '27' 05 2006 Исполнитель Куплина Г.В.
' ' 20 Исполнитель

КОПИЯ

МУП «Верещагинское Бюро Технической инвентаризации»

Край (обл.) Пермский
 Район
 Город (др. поселение) Пермь
 Район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА
 (сооружения)
 Сети канализации (лит. Ск)

ИМСОБЛ. ОБЪЕКТА УЧЕТА

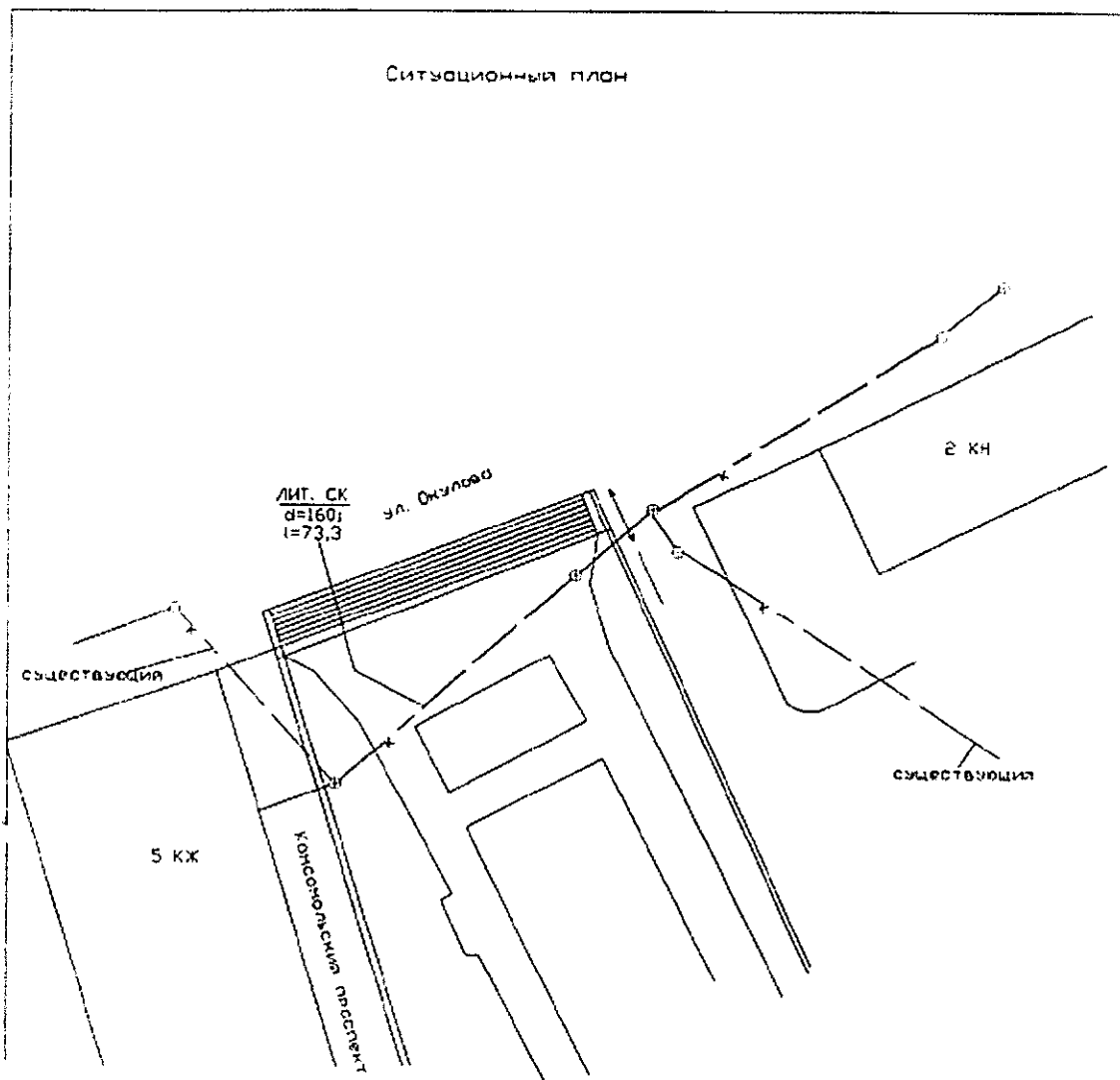
Инвентарный номер	1-8511					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен на «15» мая 2012 г.
 (указывается дата обследования объекта учета)

СОГЛАСОВАНО:

ЗАО ЧК "Аристократы" Ю.Ф. Зюганов
 (наименование организации)
Владимир Владимирович Зюганов
 (подпись)
 (должность)

« 01 » июня 2012 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "Верещагинское Бюро технической инвентаризации"		
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН		
автор	Полова В.В.	Лист 1
2005 2007 г. г. Пермь, Верещагинский район,		Листов 1

I. ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ ОБЪЕКТА

Дата записи	Субъект права: для юридических лиц по Уставу	Документ, подтверждающий право собственности, владения, пользования	Доля (часть литер)
1	ЗАО «Управляющая компания «Тройка Диалог», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»	Договор купли-продажи недвижимого имущества № УК-53/2008 от 07.08.2008 г.	Собственность

Особые ограничения прав распоряжения (арест на имущество, изъятие земельного участка для государственных и общественных надобностей и др., предусмотренные законом ограничения):

нет

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ:

1. Наименование объекта Сети канализации
2. Место нахождения Пермский край, г.Пермь, проспект Комсомольский, 1
3. Дата ввода в эксплуатацию 20.07.2007г.
4. _____
5. _____

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (В КВ.М.)

по документам	по фактическому пользованию	Площадь участка		
		застроенная	твёрдые покрытия	грунт

V. Определение стоимости сетей

Дата записи	Наименован ие элемента сети	Год постройки	Материал	Диаметр трубопровода	Глубина заложения трубопровода, высота лишанта	Условия прокладки	Краткая характеристика	№ сборника	№ оценочной таблицы	Измеритель	Стоимость по измерителя по таблице	Поправк и	Стоим. измерителя с поправками	Восстан. стоимость в руб.	Количество	Презп. срок службы	Износ в %	Восстан. стоимость в руб.
18.05.2012	Сеть капитальная		чугун	160	1.0-2.0	Общ.		19	126	м	13740	1.02	14015	5	0,0733		0	1027
											Итого							53569
											В месяц 2012 года							
											К - 32,34							

Полная балансовая стоимость

руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учётом износа)

руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 01.01.2012г.

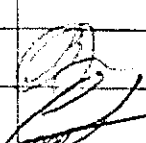
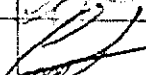
53 569 руб.

VI. ОБОСНОВАНИЕ ПАСПОРТНЫХ ДАННЫХ

1. Данный технический паспорт составлен на основании следующих документов: Рабочий проект: «Водоснабжение и канализация здания по Комсомольскому проспекту, 1 в городе Перми, шифр 115-2005»

2. Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

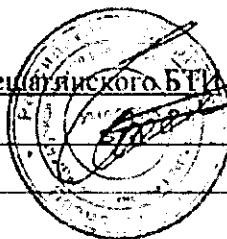
№ в п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Ситуационный план	1:500	1	

Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
«15»мая 2012 г.	Исполнил	Попова В.В.	
« » 2012 г.	Проверил		

Паспорт выдан « » 2012г.

Главный специалист участка №3 МУП Верещагинского БУ

Заказчик _____



СПРАВКА № 29

Выдана для предъявления приемочной комиссии по вводу в постоянную эксплуатацию объекта: существующего здания, реконструируемого под офисы по Комсомольскому пр. 1

В том что: а) внешние наружные коммуникации по водоснабжению и канализации выполнены согласно ТУ и проекта.

б) исполнительная документация выполнена согласно ТУ и СНиП III-3-81 пункт 3.5(б), проверена ДПГР (Департамент планирования и развития территории города Перми) и передана заказчику – ООО «Фирма «Вилс».

в) сооружение принято на обслуживание ООО «Фирма «Вилс» и обеспечит нормальную эксплуатацию объекта.

Подписи руководителей эксплуатационной службы и контролирурующих органов:

Зам. директора ООО «Вилс»
по договорам № 213 от 01.06.2007

В.В. Глазков

Главный управляющий директор ООО «Новогор-Прикамье» **В.В. Глазков**

Дата выдачи справки 15.08.08



**АКТ
технической готовности**

г. Пермь

«10» июля 2007 г.

Комиссия в составе:

От заказчика ООО Висек и/или Лавров В.П.От подрядчика ООО «Новогор-Прикамье»

От ООО «Новогор-Прикамье»:

- служба технического надзора Инженер Ковина В.В.- начальника эксплуатационного участка Иванов С.С.Произвели осмотр инженерных сетей командиромпо адресу г. Пермь, ул. Огарева 4 «Комп. «Кросс» №4»

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Начало строительства 10.10.06 Окончание строительства 27.10.06Стоимость работ 120000 руб.Общая протяженность 73,3 кмв том числе: труба НПТВ ГОСТ 51613-2000 №160
(материал труб, диаметр, протяженность)Колодцы (Камеры) Колодцы железобетонные Ø 1500
две штуки Ø 1000 один колодец
(материал, размер, количество)Задвижки _____
(материал, диаметр, количество)

Пожарные гидранты _____ (шт.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ

Предъявленная к сдаче в эксплуатацию сеть командиромвыполнена в соответствии с рабочими чертежами 115-2005-01-НВКПо ТУ № 0250807 06.05.05Содержание и эксплуатация сети возлагается на заказчика ООО «Висек»

ПОДПИСИ:

Заказчик

Подрядчик

ООО «Новогор-Прикамье»

В.В. Ковина / И.В. Иванов / В.П. Лавров
В.П. Лавров / В.В. Ковина / И.В. Иванов

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	.....
Количество этажей	штук	.....
Количество секций	оваций	.....
Количество квартир - всего	шт./кв.м	.....
в том числе: 1-комнатные	шт./кв.м	.....
2-комнатные	шт./кв.м	.....
3-комнатные	шт./кв.м	.....
4-комнатные	шт./кв.м	.....
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	.....
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	.....
Материалы фундаментов	.....	.....
Материалы стен	.....	.....
Материалы перекрытий	.....	.....
Материалы кровли	.....	.....

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	тыс.руб.	.....
в том числе строительно-монтажных работ	тыс.руб.	.....

Нач. управления подготовки разрешительной документации



Щелкунов В.А.

"07" июля 2007