

Панфилов Станислав Николаевич

*оценщик, член Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации оценщиков*

ОТЧЕТ № 14/17

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг»
для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке,
предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,
расположенного по адресу:
Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52

2017 год

03 октября 2017 года

Господину Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» Костюнину Александру Валерьевичу

Уважаемый Александр Валерьевич!

Индивидуальный предприниматель Панфилов Станислав Николаевич – Свидетельство серия 62 №000211840, дата внесения записи – 15 апреля 2004 года, ОГРИП 304623410600179; проживающий: 390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3, заключил договор № 14/17 от 13 сентября 2017 года об оказании возмездных услуг. Оценщик Панфилов Станислав Николаевич диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 064114 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; ответственность оценщика застрахована Акционерным страховым обществом «Якорь» на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей (Полис № 5101-000426-04/17); член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Свидетельство №372 от 03 июля 2007 года), юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а, произвел оценку имущества по адресу: Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52.

С целью определения рыночной стоимости имущества для продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества проведена на основании осмотра и предоставленной документации на имущество.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич,
оценщик

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ -----	7
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ-----	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	9
1.2.1. Сведения о заказчике -----	9
1.2.2. Сведения об оценщике -----	9
1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2-----	11
1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	13
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ-----	14
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	15
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ-----	16
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ -----	17
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ-----	17
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ -----	18
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	18
2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ-----	19
2.3. ДАТА ОЦЕНКИ-----	24
2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ-----	24
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	24
2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости-----	24
2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации	25
2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития Пермского края -----	31
2.5.3. Предложения рынка недвижимости города Перми -----	35
2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	49
2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА-----	52
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	52
3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА -----	52
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	53
3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	57
3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	73
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ-----	82
ПРИЛОЖЕНИЕ -----	88

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Согласно договору № 14/17 от 13 сентября 2017 года с индивидуальным предпринимателем Панфиловым Станиславом Николаевичем об оказании возмездных услуг, оценщик Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (ИНН 0544018772, КПП 054401001, ОГРН 1020502108076 дата присвоения 11.09.2002г.), расположенного по адресу: Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки являются:

1. Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (Выписка из ЕГРП от 23.06.2017г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права:

- 1) аренда (Общество с ограниченной ответственностью «Электрические системы», ИНН 6678028597), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.
- 2) ипотека (Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (публичное акционерное общество), ИНН 7717002773), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки не используется по назначению.

Согласно представленным документам, объект оценки - здание двухэтажное, кирпичное, согласно данным осмотра – здание одноэтажное с внутренними антресольными помещениями.

Год постройки здания – 1990.

Общая площадь помещений – 2 103,9 кв.м.

Стоимость по бухгалтерскому учету здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, Заказчиком не предоставлена.

Кадастровая стоимость здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137 составляет 81 293 433,66 рубля.

2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (Выписка из ЕГРП от 23.06.2017г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека (Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (публичное акционерное общество), ИНН 7717002773), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.

Кадастровая стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, составляет 19 235 773,50 рублей.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, Заказчиком не предоставлена.

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

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137	29 155 800	0,33	31 084 000	0,34	24 766 000	0,33	28 363 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57	не применялся	0,00	14 238 000	1,00	не применялся	0,00	14 238 000
Итого:								42 601 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик

оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (ИНН 0544018772, КПП 054401001, ОГРН 1020502108076 дата присвоения 11.09.2002г.), для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 13 сентября 2017 года, составляет 42 601 000 (Сорок два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей, без учета НДС, в том числе:

здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 28 363 000 (Двадцать восемь миллионов триста шестьдесят три тысячи) рублей;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 14 238 000 (Четырнадцать миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей, НДС не начисляется.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ФЗ-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

Индивидуальный предприниматель



Панфилов Станислав Николаевич

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки:	Договор № 14/17 от 13 сентября 2017 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
Объект оценки:	1. Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137. 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)	1. Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52. 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Выписка из ЕГРП б/н от 23.06.2017г. Выписка из ЕГРП б/н от 23.06.2017г.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (ИНН 0544018772, КПП 054401001, ОГРН 1020502108076 дата присвоения 11.09.2002г.) Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждого из частей объекта оценки:	ограничения (обременения) права документально зарегистрированы: аренда (Общество с ограниченной ответственностью «Электрические системы», ИНН 6678028597), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.; ипотека (Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (публичное акционерное общество), ИНН 7717002773), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г. Определение рыночной стоимости объекта оценки
Цель оценки:	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	13 сентября 2017 года
Дата осмотра:	13 сентября 2017 года
Срок проведения оценки:	С 13 сентября 2017 года по 03 октября 2017 года
Дата составления Отчета:	03 октября 2017 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме.
Приложения являются его неотъемлемой частью.
9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.2.1. Сведения о заказчике

НАИМЕНОВАНИЕ	Общество с ограниченной ответственностью «РегионТорг»
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН (основной государственный регистрационный номер)	1020502108076
Дата присвоения ОГРН	11.09.2002 г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	368006, Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Московская, д. 29
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	368006, Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Московская, д. 29

1.2.2. Сведения об оценщике

ОЦЕНЩИК	Панфилов Станислав Николаевич
ИНН	622800025920
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, Свидетельство №372 от 03 июля 2007 г. Юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а
СВЕДЕНИЯ об обязательном	Договор № 5101-000426-04/17 страхования

страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии со 135-ФЗ:	ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Акционерного страхового общества «Якорь» от 24 марта 2017г. ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №5101-000426-04/17
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	«10» апреля 2017 г. по «09» апреля 2018 г.
ОБРАЗОВАНИЕ	Высшее и профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №064114 Института переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2000 г., рег. №114/2000)
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	С 1994 года
ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, 2012 г., рег. № 0035/2012
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3

АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ:	panf-sn@yandex.ru
КОНТАКТНЫЙ ТЕЛЕФОН:	8(4912) 50-47-90
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

Дата проведения оценки – календарная 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.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Рыночная стоимость – «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Панфилов С.Н.** – оценщик (индивидуальный предприниматель), подписавший данный отчет настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
 - ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
10. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные

Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года);

- ✓ Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО от 19 октября 2010 года. Протокол № 184 от 19.10.2010 года).

1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем, она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

«При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Стандарты оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15.08.2008 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
5. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

6. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва. «Интерреклама» 2003.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Учебное пособие. Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва «Интерреклама» 2003.
8. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
10. Справочник оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 99.
12. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016.
13. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.
14. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.
15. Копии документов, полученных от собственника (заказчика):
 - ✓ Выписка из ЕГРП б/н от 23.06.2017г.
 - ✓ Выписка из ЕГРП б/н от 23.06.2017г.
16. Сайты Интернет.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных

осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Оно осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода:

- ✓ *затратный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- ✓ *сравнительный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- ✓ *доходный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Теория стоимости сформулировала четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе ее функционирования.

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

- Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.
- Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
- Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды.

- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.

Процесс создания стоимости ориентирован на получение будущих выгод. Рыночная стоимость недвижимости не эквивалентна цене приобретения объекта в прошлом или производственным издержкам на ее создание; ее величина отражает представления участников рынка о будущих выгодах от ее приобретения.

Для владельца недвижимости личного пользования стоимость зависит главным образом от ожидаемых преимуществ в результате владения этой недвижимостью. Стоимость коммерческой недвижимости будет определяться доходом, который она может генерировать в будущем. Ретроинформация об объекте и состоянии рынка имеет значение для интерпретации текущего состояния рынка и прогнозирования рыночных ожиданий.

Полезность заключается в способности товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимость обладает различной полезностью для владельца и арендатора. В данном случае полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Принцип замещения утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой. Этот принцип предполагает рациональное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу, покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Издержки неиспользованных возможностей – это величина потерь, связанных с упущенной возможностью в результате конкретного выбора. Инвестор, принимая соответствующее решение, отказывается от других возможностей приложения капитала. Предпочтения конкретного инвестора учитывают его интересы: это либо максимальная доходность при относительно небольшом уровне риска, либо получение надежно прогнозируемой величины доходов на долгосрочной основе. Издержками неиспользованных возможностей для инвестора являются альтернативные инвестиционные варианты, которые оказались более эффективными при сопоставимом уровне риска.

Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта

Принцип баланса утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: земельный участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

Принцип вклада означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости.

Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость.

Принцип рыночного соответствия предполагает, что недвижимость имеет стоимость при условии, что ее характеристики соответствуют спросу конкретных рынков. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки также устанавливают стандарт рыночного соответствия. Так, согласно принципу прогрессии, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно принципу регрессии, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

Принцип внешнего фактора означает, что положительное или отрицательное влияние на стоимость недвижимости могут оказывать внешние по отношению к ней факторы. Обычно факторы, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. Если внешние факторы, формируемые государством, оказывают преимущественно положительное воздействие, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости возникают, как правило, из-за действий других владельцев.

Недвижимость в большей степени подвергается воздействию внешних факторов по причине ее неразрывной связи с земельным участком. Внешние факторы могут затрагивать как назначение недвижимости, так и ее физические параметры.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

Социальные факторы, анализируемые оценщиками, связаны с характеристиками населения. Изучение демографических тенденций предполагает рассмотрение состава населения по возрасту и полу, численности населения, уровня образования, темпов спроса на жилую недвижимость и т. д.

Экономические факторы затрагивают основные связи между существующим и будущим спросом и предложением, а также покупательную способность населения. В данном случае оценщики рассматривают такие рыночные характеристики, как занятость, уровень доходов, развитие промышленности, инфраструктуру, уровень цен, а также возможные условия финансирования приобретения недвижимости. Кроме того, к экономическим факторам относят количество и качество существующей недвижимости, возможность создания новых объектов, уровень строительных затрат, рыночные

коэффициенты загрузки помещений, динамику арендной платы и ценовой диапазон сходных объектов недвижимости.

Природные и техногенные экологические факторы, к которым относят климатические условия, топографию, состояние почвы, токсические загрязнители, препятствия будущего экономического развития природного характера, транспортные системы, природную привлекательность территории, на которой расположена недвижимость.

Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды

Важнейшие факторы, влияющие на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность, в процессе своего взаимодействия формируют экономический принцип спроса и предложения. Потребительские свойства товара, объем его предложения, возможности, и потребности покупателей в его приобретении в совокупности формируют спрос и предложение товара в конкретной рыночной ситуации.

Владение и успешное управление недвижимостью обеспечивают инвесторам возможность получения экономической выгоды. Хотя рынки недвижимости отличаются нестабильностью, недвижимость является основным объектом оценочной деятельности, а рынки недвижимости – важной движущей силой экономического развития.

Изменения состояния рынка обусловлены динамикой факторов, влияющих на стоимость недвижимости: природные, экономические, экологические и политические. Характер изменений зависит от активности рынков. Изменения социальных, экономических, политических и экологических факторов влияют на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Задача оценщика состоит в анализе и прогнозировании потенциальных рыночных изменений, существенно влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Однако, в силу изменчивости рыночной ситуации, стоимостная оценка недвижимости проводится на конкретную дату и недолго сохраняет свою обоснованность. Изменение рыночных предпочтений в сфере недвижимости не может быть легко обеспечено соответствующим предложением. Кроме того, физическое, функциональное и экономическое старение зданий снижает их стоимость.

Рассмотрим комплексное влияние на результат оценки общих экономических принципов спроса и предложения, замещения, баланса и внешних факторов.

Принцип предложения и спроса предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер. Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект приводит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

Предложение недвижимости – это количество объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на данном рынке в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам, при условии стабильности издержек производства.

Спрос в сфере недвижимости – это потребность в приобретении или аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного рынка при условии

стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтений собственников и пользователей.

Принцип конкуренции. Конкуренция возникает между покупателями или арендаторами и является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий нескольких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду. Покупатели и продавцы недвижимости нацелены на максимизацию доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночной конкуренции каждый объект недвижимости конкурирует не только со всеми другими объектами, пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка.

Дефицит – это фактор стоимости, отражающий текущее или ожидаемое соотношение спроса и предложения на конкретный товар. Ценность дефицитного товара, к которому в полной мере можно отнести недвижимость, в силу ограниченности пригодной к использованию земли, растет не только при увеличении спроса, но даже при его постоянстве. Факторы полезности и дефицита оказывают влияние на стоимость только во взаимодействии друг с другом, так как отсутствие одного из них нивелирует влияние оставшегося.

Под **потребностью** понимают желание покупателя получить определенный товар, удовлетворяющий те или иные жизненные потребности. Потребность, так же, как полезность и дефицит, связана с покупательной способностью.

Реальная покупательная способность – это способность конкретного лица или группы лиц функционировать на рынке в качестве покупателя, приобретая товары и услуги за деньги или их эквивалент. Оценка рыночной стоимости недвижимости учитывает способность рынка заплатить за оцениваемый объект.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Рассматривая рыночные факторы, определяющие стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий. Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

2.3. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297 п.8 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 13 сентября 2017 года.

2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такое обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономики.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;

- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общеэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;
- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

(Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7)

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в

августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Производственная активность

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесечных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой

динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

О ситуации в сельском хозяйстве

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% са от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Инвестиционный спрос

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности

создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м са.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой

базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития Пермского края

Источник информации: отдел анализа и прогнозирования, август 2017 г.

http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/ru/statistics/macroeconomics/

Макроэкономические показатели

	Январь-июнь 2017 (отчет)	2017 (оценка)*
Инфляция (ИПЦ в среднем за период), %	103,7	107,3
Индекс промышленного производства, % **	102,6	101,3
Объем производства продукции сельского хозяйства, % ***	100,0	103,6
Реальная заработная плата, % ****	101,6	98,1

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

** агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»;

*** данные за январь-март 2017 года;

**** данные с опозданием на месяц.

Промышленное производство

Темп роста объема производства товаров и услуг в Пермском крае, измеряемый величиной индекса реального роста региональной экономики, составил за январь-июнь 2017 года 97,9% (за аналогичный период прошлого года – 97,5%).

За январь-июнь 2017 года объем оборота организаций с основным видом экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 132509,1 млн. рублей (111,5% к соответствующему периоду прошлого года). Оборот организаций обрабатывающих производств – 454015,3 млн. рублей (102,7% к соответствующему периоду прошлого года), организаций с основным видом деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 95120,0 млн. рублей (110,9% к соответствующему периоду прошлого года), организаций с основным видом деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 9447,7 млн. рублей (108,1% к соответствующему периоду прошлого года).

Индекс промышленного производства по организациям и предприятиям производителям промышленных товаров (с учётом индивидуальных предпринимателей) в январе-июне 2017 года по отношению к январю-июню 2016 года составил 102,6%.

Увеличился объем выпуска продукции на предприятиях обрабатывающих производств, индекс промышленного производства составил 103,0% к январю-июню 2016 года.

Доминирующее влияние на динамику и структуру промышленности оказали положительные темпы роста основных обрабатывающих производств: деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – 144,4%, производство химических

веществ и химических продуктов – 112,1%, производство бумаги и бумажных изделий – 106,7%.

Снижение выпуска промышленного производства произошло в отраслях: производство машин и оборудования, не вкл. в другие группировки – 70,4%, производство электрического оборудования – 73,8%, производство кокса и нефтепродуктов – 98,1%.

Остались на уровне января-июня 2016 года объемы выпуска продукции на предприятиях и в организациях добывающих производств (ИПП – 100,0%). Снизилась добыча сырой нефти и природного газа (ИПП – 99,7%), объемы добычи металлических руд (ИПП – 95,5%).

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%.

Развитие агропромышленного комплекса

Объем производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями края (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства) в январе-марте 2017 года, по предварительной оценке, составил 5907,9 млн. рублей (в действующих ценах) или 100% к январю-марту 2016 года (в сопоставимых ценах).

Запасы зерна в сельскохозяйственных, заготовительных и обрабатывающих организациях на 1 июля 2017 года составили 64,5% от объемов прошлого года (в целом ПФО – 141,5%).

В животноводческой отрасли аграрного сектора на конец июня 2017 года (в сравнении с соответствующей датой 2016 года) в хозяйствах всех категорий отмечалось увеличение численности птицы на 1,9%. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 3,6%, свиней – на 26,8%.

Темпы производства сельскохозяйственной продукции определяют темпы её отгрузки. За январь-июнь 2017 года потребители получили 11,7 тыс. тонн зерна (снижение в 1,7 р. к январю-июню 2016 года). Картофеля отгружено 5,1 тыс. тонн (снижение в 2,0 р.).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 года составил 41190,2 млн. рублей или 75,3% к уровню января-июня 2016 года (в сопоставимых ценах).

В январе-июне 2017 года на территории Пермского края построено 3846 квартир общей площадью 265,9 тыс. кв. метров, что составило 87,3% к вводу жилья в соответствующем периоде предыдущего года.

Индивидуальными застройщиками за счет собственных и привлеченных средств построены жилые дома общей площадью 139,8 тыс. кв. метров, или 139,3% к январю-июню 2016 года.

В соответствии с данными сайта www.metrage.ru рыночная стоимость жилья в Пермском крае за июнь 2017 года:

- Первичный рынок (кв.м.) – 51,9 тыс. рублей (рост с начала года на 1,8%);
- Вторичный рынок (кв.м.) – 47,4 тыс. рублей (снижение с начала года на 5,2%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2017 года сложился в сумме 235543,1 млн. рублей, что составляет 96,2% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2017 года составил 48,5%, непродовольственных товаров – 51,5%.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 года сложился в сумме 11593,8 млн. рублей, что составляет 93,2% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Объём реализации платных услуг населению в январе-июне 2017 года составил 63416,0 млн. рублей, что ниже уровня прошлого года на 0,1% (в сопоставимых ценах).

Объём платных услуг на душу населения в отчётном периоде текущего года составил 24093,3 рубля.

Наибольшее падение объема платных услуг в сопоставимой оценке к уровню предыдущего года показали следующие услуги:

- учреждений культуры (на 31,9%);
- бытовые (на 9,3%);
- санаторно-курортных организаций (на 8,9%).

Цены

В июне 2017 года к декабрю 2016 г. индекс потребительских цен на товары и услуги составил 102,0%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 100,9%, услуги – 101,6%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на одного человека в месяц в июне 2017 года составила в среднем по Пермскому краю 4217,4 руб., что на 5,3% выше показателя мая 2017 года.

В июне 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в июне 2016 года – на 0,4%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2017 года составил 100,0% (в июне 2016 года – 100,4%).

В июне 2017 года к декабрю 2016 г. индекс цен на моторное топливо в среднем по краю составил 104,4%. Более всего за шесть месяцев т.г. увеличилась цена на бензин – 104,5%.

Индекс цен и тарифов на услуги в июне 2017 года составил 100,7% (в июне 2016 года – 100,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров (включая экспорт) в июне 2017 года по отношению к маю 2017 года составил 99,0 %, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых – 97,9%, обрабатывающих производств – 99,4%. По виду

экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» тарифы снизились на 0,2%, а по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» остались на прежнем уровне.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июне 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,4%, в том числе в растениеводстве – 104,6%, в животноводстве – 99,2%.

Сводный индекс тарифов на грузовые перевозки по Пермскому краю в июне 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, в июне к декабрю 2016 года – 109,0%.

Уровень жизни населения

В январе-июне 2017 года объём денежных доходов населения сложился в размере 417117,1 млн. руб. Среднедушевые денежные доходы за январь-июнь 2017 года составили 26412,2 руб. в месяц и снизились на 1,7% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в январе-июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,7%.

Денежные расходы населения Пермского края за январь-июнь 2017 года сложились в размере 390699,9 млн. руб. Среднедушевые денежные расходы составили 24739,5 руб. в месяц и по сравнению с предыдущим годом снизились на 6,1%.

В январе-мае 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 31204,9 руб. (рост на 5,4%), что составляет 81,9% от среднероссийского значения (по России – 38084,0 руб.).

Реальная начисленная заработная плата работающих в экономике за январь-май 2017 г. составила 101,6% (по России – 102,9%).

В системе оплаты труда наблюдалась существенная дифференциация между различными сферами деятельности. От 11474,6 руб. (в 2,7 р. ниже среднего уровня заработной платы по экономике) – в производстве одежды, а также 11742,5 руб. – в производство кожи и изделий из кожи, до 51379,7 руб. – в добыче полезных ископаемых, в сфере производства кокса и нефтепродуктов – 59030,2 руб. (в 1,9 р. больше среднего уровня заработной платы).

По данным, полученным от организаций (без субъектов малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2017 года составила 15,7 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2017 года увеличилась в 1,9 раза.

Наибольший объём просроченной задолженности по заработной плате приходится на сельское хозяйство (46,9%).

Рынок труда

К концу июня 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учёте 21393 не занятых трудовой деятельностью граждан, из них

17727 человек имели статус безработного, в том числе 15958 человек получали пособие по безработице.

Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению края на 1 июля 2017 года составил 1,35% (на 1 июля 2016 года – 1,5%).

В июне 2017 года статус безработного получили 3757 человек. Размеры трудоустройства безработных были на 232 человека, или на 9,8%, меньше, чем в июне 2016 года, и составили 2133 человека.

К концу июня 2017 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 95,1 человека.

Общая потребность в работниках, заявленная в Агентство по занятости населения работодателями за июнь 2017 года, увеличилась на 381 единицу. На г. Пермь приходится 38,3% вакансий.

Демографические тенденции

Оценочно среднегодовая численность населения Пермского края на 01.07.2017 составила 2624,4 тыс. чел. (на 01.01.2017 – 2632,1 тыс. чел.).

Демографическая ситуация за январь-июнь 2017 г. характеризовалась естественной убылью (2405 чел.), в аналогичном периоде прошлого года прирост (209 чел.). Миграционный отток за январь-июнь 2017 г. составил (-1801) чел., за аналогичный период прошлого года отток – (-1780) чел.

Лидирующее количество прибывших — выходцы из Украины.

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

2.5.3. Предложения рынка недвижимости города Перми

Таблица 2

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
1	Предлагаем к продаже 4-6 ти этажное здание, расположенное на закрытой, охраняемой территории в активном коммерческом центре города. Здание включает в себя 4 этажа производственной части и 6 этажей административно-офисных помещений. Высота производственных помещений 5,5 м. Есть пассажирский и грузовой лифт. Собственный электрический узел. Требуется ремонт. Возможно приобретение части здания. Рассмотрим аренду с возможностью последующего выкупа.	13 700	246 600 000	18 000	г.Пермь р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105, корп.6	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13700_m_10391_31561
2	2-эт.здание производственного цеха 1294 кв.м. с бытовыми помещениями на территории цементного завода, состояние	1 294	26 000 000	20 093	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 66б	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedviz

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	отличное, фундамент ж/б сваи, стены кирпичные, центр. отопление водяное, центр. канализация, водоснабжение, электричество 200 ампер, 2 кран балки 3-10 тонн, есть своя территория, охрана, пропуск. система.					himost/proizvodstvennoe.pomeschenie.1294.m.76.0372535
3	<p>Продам здание 1400 м² под производство или склад. Здание расположено по адресу ул.Пихтовая д.35, корпус 2.</p> <p>Здание в отличном состоянии, разделено на 125 кв.м., теплые офисные помещения все остальное производство и склад одной открытой площадкой (холодные). Высота здания 14м, внутри установлен кран в отличном состоянии 10 тонн, передвигается по всей длине и ширине производственной площадки, двое грузовых ворот для разгрузки длинномеров.</p> <p>Офисные помещения в отличном состоянии, остается вся мебель.</p> <p>Земельный участок общей площадью 27 соток, позволил разместить само здание, пути подъезда для длинномеров, открытую площадку на которой можно возвести еще здания, и парковку для посетителей и персонала.</p> <p>По все территории и внутри здания установлено видео наблюдение и сигнализация.</p> <p>Электроэнергия 25 кВт (больше не надо было) увеличение без проблем. газ на границе, центральное отопление тоже, на подключение мы подали документы.</p> <p>В общем комплекс устроен так, что позволит комфортно размещать и производство и склад и оптовую торговлю, либо все вместе!!!</p> <p>Также рассмотрим реализацию комплекса как бизнеса по продаже металлопроката с полной продажей всех остатков и оборудования. (В данной сфере комплекс работает 20 лет, место очень известное, реализация в связи со сменой места жительства). Сейчас такой комплекс за эти деньги и на таком участке не построить. Все в отличном состоянии!!!</p>	1 400	31 000 000	22 143	г. Пермь, р-н Свердловский, ул.Пихтовая д.35, корпус 2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_proizvodstvo_ili_sklad_1400_m_1003450_933
4	<p>Продается производственная база с бетонно-растворным узлом, офисными и теплыми производственными помещениями.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отличный подъезд с г. Хасана. - Транспортная доступность на основные магистрали. - Бетонно-растворный узел CIFA (Италия) с полной отапливаемой линией подачи сырья. - Общая площадь офисных помещений более 268м - Газовое отопление со своими котельными 	10 817	100 000 000	9 245	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 64	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_s_betonnym_zavodom_10817_m_11223_69141

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	1000 кВт - Два ввода электроэнергии - Все здания и земельный участок в собственности и не имеют обременений и ограничений. Звоните - отвечу на ваши вопросы!					
5	Продам нежилое помещение свободного назначения в районе ул. Пихтовая - Краснополянская. 2-этажное здание 938 кв м, есть подвальное помещение. Все коммуникации, ОПС, телефония. Территория здания огорожена. Своя парковка на 35 авто. Земельный участок в собственности. Рядом Сбербанк, Торговые центры, остановки, бассейн Кама. Район будет застраиваться высотками. Перспективное вложение!	938	24 799 000	26 438	г. Пермь, р-н Свердловский, ул.Пихтовая	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_938_m_1107374863
6	Производственно-складской комплекс в черте города (5 зданий). Удобная транспортная доступность, остановки общественного транспорта. Территория комплекса огорожена, охраняема, установлено видеонаблюдение. Въезд с улицы Куйбышева. Площадь земельного участка 11594,5 кв.м., общая площадь строений 3621 кв.м. На территории 5 зданий: 1) 2-х этажное панельное здание - административного корпуса, общая площадь 314,5 кв.м., офисные помещения, раздевалки для персонала, 2 санузла, тепловой узел. В кабинетах частично выполнен ремонт, на всех окнах установлены стеклопакеты; 2) производственный корпус, площадью 1731 кв.м., кран-балки, смотровая яма, высота Н - 8,45/5,20 м; 3) 1-этажное кирпичное здание, общая площадь 245,5 кв.м., высота Н - 4,30 м; 4) 1-этажное панельное здание с антресольным этажом, общая площадь 1197,1 кв.м., кран балки - 2 шт, грузоподъемность - 2 т, высота - 8,60 м; 5) 1-этажное здание металлического склада, общая площадь 132,4 кв.м., Коммуникации: водоснабжение, отопление централизованное, электроэнергия - 118,5 кВт, канализация локальная.	3 600	27 000 000	7 500	г. Пермь, р-н Свердловский, ул.Маршрутная, 17	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3600_m_602320709
7	2-х этажное здание с 2-мя теплыми пристроями, пл. 985,3м2, к/н: 59-59-21/032/2009-446; земельный участок, пл. 1 677,35м2, земли населенных пунктов, к/н: 59:01:44:1:1470:0028; 1-этажное кирпичное здание котельной, пл. 18,8м2, к/н: 59-59-21/032/2009-447, находящиеся по адресу: г.Пермь, ул.Васильева,7	985	21 220 830	21 544	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Васильева, 7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_985_m_960615332
8	продажа или аренда с выкупом	1 840	27 300 000	14 837	г. Пермь, р-н	https://www.avito

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	<p>ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> • свободный подъезд для еврофур; • возможность использования ramпы, находящейся на расстоянии 50 метров от здания склада, и железнодорожных путей, находящихся на расстоянии 200 метров от склада. <p>Складские-производственные помещения высотой 12 метров.</p> <p>Общая площадь – 1835 м.кв. в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • производственно-складских 1602 м.кв. (теплых помещений 137 м.кв. холодных 1165 м.кв , антресоль 300 м.кв.) • офисных 233 м.кв. <p>Строение капитальное, стены из бетонных панелей, пол бетонный, состояние хорошее, полностью готово к эксплуатации.</p> <p>Электричество 30кВт, с возможностью увеличения мощности.</p> <p>В холодной части помещения находятся антресоли и подъемный механизм грузоподъемностью 1 тонна.</p> <p>Офисная часть разделена по кабинетам, имеется санузел с водоснабжением (своя скважина). Помещения отапливаются от общей котельной, расположенной на территории Бродовского терминала (на случай отключения - имеется электродотел).</p> <p>Большая собственная парковка, круглосуточная охрана, телефон, интернет и видеонаблюдение.</p> <p>По запросу вышлю полное описание объекта.</p> <p>Возможна рассрочка по оплате.</p> <p>Торг после осмотра.</p> <p>Услуги посредника или представителя покупателя будут оплачены.</p>				Свердловский, ул. Героев Хасана, 105 корпус 70	.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_skladskie_1840_m_921215809
9	Склад Героев Хасана 80 площадью 916 м. сдан в аренду за 150 тыс р.в месяц	916	14 500 000	15 830	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 80	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_916_m_482176961
10	Здание отдельно стоящее (как целиком, так и отдельное крыло возможно). Площадь 1200-2300 кв м. Высота потолков разная - от 4 до 12 м. Имеются гаражные ворота, бытовые помещения. Земля в собственности -42 сотки. Коммуникации все центральные.	1 200	25 000 000	20 833	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_1057148425
11	1-3-этажный корпус №14 с ramпами (лит. БЦ, бц, бц1), назначение: нежилое, общая площадь 2954,3 кв. м., земельный участок, категория земля: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности, общая площадь 5085 кв.	2 954	67 895 000	22 984	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105, к.14	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_tseh_proizvodstvo_perm_1032022350

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	м., кадастровый номер 59:01:4411058:96. Адрес: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 105, к.14. Объект в залоге у Сбербанка.					
12	Продам готовый бизнес склады с арендаторами от 650 до 4500 кв.м и без арендаторов по 21000 руб/кв.м. Пол бетон (не наливной), ворота 3*3 м, стены кирпич, высота потолка 7м, закрытая ж/д рампа (склад), отопление, санузлы, авторампа под навесом, офисные помещения (в главном корпусе) на территории офисно-складского комплекса. Доступ круглосуточный, высокая деловая активность.	4500	94 500 000	21 000	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 98	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_350-650-4500_m_sobstvennik_914744094
13	Предлагаем приобрести складские помещения с арендаторами площадью 600 до 6275 кв.м. Цена за 1 кв.м = 21 000 руб/м ² Всего 10 секций + офисы/бытовки. Все секции заполнены арендаторами, окупаемость вложений до 6,5 лет. Арендные ставки варьируются от 250 до 400 руб/м ² . Оптово-розничная база на ул.Г.Хасана, 98 является одной из самых активных и перспективных для торгового бизнеса. Комплекс находится в удобной транспортной доступности как для городских клиентов так и для областников, оборудован авторампой, удобный подъезд и разворот фур, топинговые полы, высота потолков 6 м, высота ворот 3м, все коммуникации центральные. В случае заинтересованности готовы организовать показ объекта и предоставить коммерческую информацию по арендаторам!	600	12 600 000	21 000	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 98	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_600_m_1167957432
14	Помещение на первом этаже 4-х этажного торгово-офисного здания. Все коммуникации, проводка - все поменяно, охрана. Состояние очень хорошее	400	7 500 000	18 750	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Солдатова, 16	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-186153591
15	Готовый раскрученный бизнес, с клиентской базой свыше 10.000 клиентов. Возможен торг.	800	28 000 000	35 000	г. Пермь, ул.Стахановская, 4	https://perm.move.ru/objects/prodatsya_ploshchady_u_800_kv_m_ul_stahanovskaya_54_6797705797/
16	Трёхэтажное административно-производственное здание, общей площадью 463 кв.м., с системой обслуживающих сооружений и оборудования. Земельный участок, занимаемый производственной базой имеет площадь 431,7 кв.м. Есть возможность увеличить площадь земельного участка. Есть возможность надстроить полноценный этаж, либо сделать ремонт на чердаке. Первый этаж - производственно-складские площади (263.7 кв.м.), второй и третий этажи - офисные	463	5 450 000	11 771	г. Пермь, ул. Верхне-Муллинская, 134А	https://perm.move.ru/objects/prodatsya_ploshchady_u_463_kv_m_verhnemullinskaya_134a_2274341868/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	<p>площади. (199.3 кв.м.) Газопровод. Протяжённость 45,42 м - диаметр 50 мм, протяжённость 165.73 м – диаметр 89 мм; Железнодорожные пути., протяжённость 60 м; Канализация. Протяжённость 14 м. Диаметр – 150 мм; Пожарный водоём. Теплотрасса. Протяжённость 181,1 м. Диаметр – 100 мм; Сигнализатор СОУ-1. Котёл стальной газовый КСГ-80 с горелкой газовой. Обвязка по воде. Протяжённость 181,1 м, сталь, диаметр 50 мм; Обвязка по газу. Входит в состав коммунальных систем здания; Рельсовый путь для технологической тележки. Газовый котел собственный находится в здании. Риэлторские комиссионные рассматриваются и обсуждаются по телефону.</p>					
17	<p>Продается имущественный комплекс база по адресу: г. Пермь, ул. Деревообделочная,3. Земельный участок - 20000 м² в собственности; Отапливаемые производственные, складские и офисные помещения - 4000 м²; Башенный кран. Отопление - центральное. Водоснабжение - центральное. Канализация - центральная; Разрешенная мощность от 600 кВт. Интернет, IP-телефония, часть помещений сдано в аренду. Транспортная доступность, заезд с улицы Деревообделочной для любого вида автотранспорта. Возможна продажа и аренда полным комплексом или частями.</p>	4 000	80 000 000	20 000	г. Пермь, ул. Деревообделочная, 3к4	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya__ploschady_u_4000_kv_m_ulica_derevoobdelocnaya_3k4_2271773938/
18	<p>Продается коммерческая недвижимость производственного и офисного назначения. Площадь производственных помещений составляет 1500 кв.м, площадь офисных помещений - 770 кв.м. Количество входных групп - 2. Высота потолков производственных помещений - 12 м.</p>	2 270	41 350 000	18 216	г. Пермь, р-н Свердловский	https://www.beboss.ru/kn/perm/2315217
19	<p>Помещение в центре города. Удобные подъездные пути. Офис (площади от 14 кв.м. до 200 кв.м. и более.) Описание территории Земельный участок 3501 кв.м.</p>	1 836	32 000 000	17 430	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 92	https://www.beboss.ru/kn/perm/6574
20	<p>Площадь 993 кв.м, входит в состав комплекса производственных цехов 1981 года постройки. Материал стен — панель, кирпич, материал пола — высокопрочные бетонные. Отопление от городской теплосети через собственную ЦТП мощностью 5 Гкал. Грузоподъемные механизмы: 2 кран-балки 3.2 т. Высота потолков до 8 м, АПС, охраняемая территория, удобная погрузочно-разгрузочная площадка, профессионально управляющая компания. Якорные арендаторы: «ПЭК», «Русский свет». Занятость площадей арендаторами — 100%</p>	993	26 000 000	26 184	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Усольская, 16	https://www.beboss.ru/kn/perm/68953

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	(договора аренды краткосрочные).					
21	<p>Двухэтажное помещение общей площадью 274 кв.м (общая h=5,6м), 1й этаж - 171,9 кв.м , 2й этаж (антресоль) - 98,4 кв.м. Двое ворот, наличие подъемного механизма, 220, 380 кВт. Стоимость договорная. Можно арендовать часть помещения на территории Офисно-Складского комплекса. Охрана, КПП, возможность круглосуточного доступа. Территория охраняется служебными собаками, видеонаблюдение. Удобная транспортная развязка (на въезде и выезде из города). Возможность размещения рекламных конструкций.</p> <p>Дополнительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - офисные помещения (интернет, телефоны) - теплые склады с ж/д и авторампами, холодильные и морозильные камеры, производственные помещения, - недорогая столовая с блюдами домашней кухни, продуктовый магазин - бесплатные охраняемые и не охраняемые парковки на территории складского комплекса. - остановки общественного транспорта в 50 м (автобусы 10,19,74,75,121; троллейбусы 8; трамвай 6) <p>Услуги погрузчика с нашим водителем.</p>	274	95 900	350	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 46 «3»	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-170072319
22	Сдается отопливаемое складское помещение площадью 1500 кв. м на территории Бродовского терминала. Стоимость 1 кв. м - 280 рублей. На складе топинговые полы и ведется видеонаблюдение.	1 500	420 000	280	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105, корпус 70	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_1089067285
23	Помещение на 1 этаже с отдельным входом, зальная планировка, 3 ворот, офис, высота 5 м, хороший подъезд. Круглосуточный доступ. Долгосрочная аренда.	1 000	350 000	350	г. Пермь, р-н Индустриальный, ул.Стахановская, 54	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1180907621
24	Сдается в аренду производственное помещение по минимальной цене. Помещение идеально подходит для организации производства , склада , магазина. Высота потолка 8,5 м. , бетонный пол. Центральный район города. Напряженный трафик. Хорошие подъездные пути. Большое количество парковочных мест. Большой лимит по электроэнергии. Отопление, вода, свет. Возможность подключения интернета.	800	240 000	300	г. Пермь, р-н Индустриальный, ул. Рязанская,103	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_878212117
25	Сдаётся в аренду теплый склад с авто и ж/д рампой. Все коммуникации под алкогольную лицензию: антипылевые полы, приточно-вытяжная вентиляция,	1 000	250 000	250	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Василия Васильева, 8	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_100

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	дымоудаление, кондиционирование, пожарная сигнализация, отопление, вода, водоотведение централизованное. Из помещения склада можно напрямую попасть в офисную часть 450 кв.м., кабинеты с кондиционерами, при входе охрана (350 рублей/м2). Территория позволяет осуществлять погрузку и разворот фур. В стоимость не включены коммунальные расходы. Приоритет долгосрочным арендаторам.					0_m_1197191094
26	Холодный склад с кран-балкой, хороший подъезд для разгрузки, круглосуточная охрана	1 462	204 680	140	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 92	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1462_m_868452280
27	Помещение находится в складском комплексе. Теплый склад, пол топинг, высота потолков 7,2 м. Ж/д рампа. Ворота 4,5 м. Отдельно оплачивается электричество и уборка территории, услуги ж/д станции. Имеются подсобные помещения.	1 190	214 200	180	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Васильева, 37	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1190_m_1001305630
28	Сдаём в аренду складские помещения: от 100 до 1000 кв.м., 3 ворот под большегрузы, рампа, ж-д рампа, высота склада 6 метров, пол бетонный, есть стеллажи, освещение. Для работы сотрудников имеются теплые бытовые помещения, санитарные комнаты. Есть офис 56 м2 с кондиционером. На охраняемой территории предоставляются места для стоянки автотранспорта, хранения товара. Также предлагаем в аренду холодный ангар, новое строение, площадью 360 кв.м. с бытовкой-офисом.	1 000	150 000	150	г. Пермь, р-н Индустриальный, ул.Карпинского, 91а к5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_1206455079
29	В аренду предлагается складской комплекс по адресу Козьмы Минина 3. Комплекс состоит: Тёплый склад с мезонином и авторампой с разгрузочно-погрузочной зоной на 11 автомобилей - 935 кв.м. Арендная ставка 250р./1кв.м. 2 холодильные камеры с температурным режимом 0 градусов - 518 кв.м. Арендная ставка 500р./1кв.м. Холодный склад ангарного типа - 170 кв.м. Арендная ставка 30 000р. Офисно-бытовые помещения - 178 кв.м. Арендная ставка 300р./1кв.м. 2 Офиса по 14 и 24 кв.м. Арендная ставка 350р./1кв.м. Автостоянка на 11 автомобилей. Разгрузка большегрузного транспорта. Все помещения и территория оборудованы системой видеонаблюдения и имеют круглосуточную охрану. Интернет, телефонная линия. Освещение	1 453	493 000	339	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Козьмы Минина, 5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1453_m_1129620296

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Источник информации
	светодиодное. Система пожарной сигнализации. Гидрантная система пожаротушения. Аренда стеллажей и мезонина входит в арендную плату. Дополнительно оплачивается электроэнергия по приборам учёта, отопление, охрана, уборка территории. Имеется возможность аренды автопогрузчика с Карщиком.					
30	Сдается отопляемый склад на 1-ой линии ул. Васильева, 648 кв м. Внутри есть бытовка. Потолки 6 м. Круглосуточная охрана. На территории есть офисы площадью до 450 кв м. Парковки. Остановки общественного транспорта рядом (трамвай, автобус).	648	151 632	234	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Василия Васильева, 19	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_648_m_876281618
31	Помещение отопляемое под теплый склад, автомойка, химчистка автомобилей, автосервис. Площадь 176 м	176	70 500	400	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 64/7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_176_m_224867321
32	Сдаются в аренду отопляемые производственно-складские площади в новом здании. Кран-балка. Высота 6 м. Ворота. Расположение на территории производственно-складской базы. Выезд на ул. Героев Хасана.	460	115 000	250	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 64	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_460_m_984569945
33	Теплое производственное помещение с топпинговыми полами и двумя подъемными воротами высотой 4,3м, помещением для персонала на охраняемой территории, отличная транспортная развязка, телефон, интернет, стоянка	200	58 000	290	г. Пермь, р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов, 316/7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_864767642
34	2х этажное здание. Общая площадь 1800 кв.м. Частично кабинетная система, частично производственные помещения от 50 до 350 кв.м. Возможна аренда частями.	1 800	540 000	300	г. Пермь, р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_1222560955
35	Сдам отдельно стоящий теплый сухой склад 940 кв.м. или его часть 300-600 кв.м. по цене 320 руб/кв.м. Помещение разделено на 3 склада по 240 кв.м с отдельными воротами. Имеются помещения для офиса, для кладовщиков. Потолки 6.4 м, автотрампа под навесом, трое ворот. Газовая котельная, электричество (220/380), отопление, канализация, водоснабжение, санузел, моющиеся стены. Удобное месторасположение. Аренда от собственника. Возможен торг.	939	300 480	320	Пермь р-н Индустриальный, ул.Самолетная, 72	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_939_m_557705370

Рынок производственно-складской недвижимости представлен сравнительно большим количеством предложений.

Цены продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения варьируются в диапазоне от 7 500 руб./кв.м. до 35 000 руб./кв.м.

Стоимость аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения находится в диапазоне от 140 руб./кв.м. до 400 руб./кв.м.

В целом на рынке помещений производственно-складского назначения существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже и аренде помещений производственно-складского назначения, Оценщик принял решение исключить объекты имеющие крайние стоимостные значения. Оставшиеся в выборке аналоги можно использовать в качестве аналогов.

На дату оценки были выбраны пять объектов-аналогов, предлагаемых на продажу: №№2 (аналог №1), 3 (аналог №2), 7 (аналог №3), 10 (аналог №4), 11 (аналог №5) и пять объектов-аналогов, предлагаемых в аренду: №№21 (аналог №1), 24 (аналог №2), 29 (аналог №3), 34 (аналог №4), 35 (аналог №5) из таблицы (предложения коммерческой недвижимости производственно-складского назначения г. Перми, август-сентябрь 2017г.), так как данные аналоги, имеют наиболее соответствующие характеристики объекту оценки.

Таблица 3

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
1	В продаже земельные участки под коммерческую недвижимость в черте города. На одном из участков расположена бетонированная площадка, на втором - бетонированный котлован. Участки возможно купить как по отдельности, так и вместе. Стоимость по отдельности - 21 сотка - 3.200.000 руб, 16 соток - 2.100.000. Готовы обсуждать цену с реальным покупателем. Кадастровый номер участка: 59:01:4410922:192, 59:01:4410922:201. Как использовать данные участки - решать только Вам!	3771	5 000 000	1 326	коммуникации по границе	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 66	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3771_m_1068060119
2	Продается земельный участок, ориентир - ДОСААФ, ровный, зона Ц-6, площадь 1,4 га. Цена - 250 т.р./сотка. Рядом ведется строительство высотного многоквартирного дома. Разная форма оплаты, в т.ч. зачет недвижимостью.	14 000	34 000 000	2 429	коммуникации по границе	г. Пермь, р-н Свердловский, Гагарина б-р	https://www.avito.ru/perm/zemelynye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniy_a_309106

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
3	<p>Продается земельный участок площадью 370 кв. м по адресу г. Пермь, ул. Героев Хасана, 105 с готовым проектом здания и фундаментом (исполненным по данному проекту). А так же готовый металлокаркас для данного строительства (согласно проекта) за 50 % от стоимости аналогичного металла на день покупки. И кровельный лист высотой волны 70 мм, б/у в отличном состоянии (для монтажа кровли и задней стены здания, высотой 6 м) за 50 % от стоимости аналогичного листа на день покупки. В стоимость покупки земельного участка входит: готовый проект будущего ангара точка врезки в ливневую канализацию (отдаленность 15м) точка врезки холодной воды (расстояние 65м) точка врезки электроподключения 5 кВт с заключением прямого договора с МРСК Урала (в случае увеличения мощностей можем продать до 200 кВт дополнительно) пользование частью, прилегающей к фасадной части будущего строения, асфальтовой парковки (с условием оплаты соответствующих налогов, предъявляемых государством и трат, связанных с содержанием и уборкой данной территории) Беспрепятственный проезд от Бордовского тракта до данной территории, при условии заключения договора на обслуживание дорожного полотна с управляющей компанией Велта.</p>	400	1 750 000	4 375	электричество	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105 с	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniy_a_800091833
4	<p>Участок расположен в самом сердце м/р Балатово на ул. Шахтерская, можно под многоквартирный дом или под любой вид коммерческой деятельности, участок в собственности, ровный, вокруг ведется застройка многоквартирными домами, асфальтированный подъезд, газ на участке, центральные коммуникации.</p>	1 150	10 500 000	9 130	все коммуникации	г. Пермь, р-н Индустриальный, ул. Шахтерская	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_sot._promnaznacheniya_329344967
5	<p>Земельный участок зона ПК-4 для размещения производственных и административных зданий, вода, газ, электроэнергия, возможна продажа части земельного участка.</p>	8 800	30 800 000	3 500	все коммуникации	г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_1049078155
6	<p>Земельный участок под коммерцию 31.5 сот. в Свердловском районе. Кадастровый номер 59:01:4410908:2.</p>	3 150	24 810 000	7 876	все коммуникации	г. Пермь, р-н Свердловский, ул.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uc

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
						Краснополянская 34	hastok_31.5_sot._promnaznacheniya_861966948
7	Участок на первой линии. Отличная визуализация. Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Электричество на участке. Газопровод низкого давления в 200 метрах. Хорошие подъездные пути.	1 600	3 550 000	2 219	электричество	г.Пермь, р-н Ленинский, ул. Спешилова	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1010296680
8	Земельный участок под пром предприятия. Земля в собственности. Огорожен бетонным забором. На участке сегодня база лесопереработки (собственность): склад, гаражи, вагончики, навесы. Электроэнергия, газ. Возможна аренда с правом выкупа. Варианты обмена на жильё рассмотрю.	2 500	7 000 000	2 800	электричество, газ	г.Пермь, р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов, 320А/1	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_756106559
9	Продам земельный участок (без строений, зданий и сооружений) в перспективном месте, разрешенное использование: стоянки и гаражи, общей площадью 1 815 (одна тысяча восемьсот пятнадцать) кв.м. по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Карпинского, д.140. Рядом продается участок 52 700 кв.м. Оба участка граничат с участком площадью 39 Га, собственник земли застройщик "14 трест", им начаты работы по строительству крупного жилого квартала. Заезд к участку с улицы Леонова (авторынок Нагорный), соседние участки застроены. Стоимость указана за участок 18 соток.	1 800	3 700 000	2 056	коммуникации по границе	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Карпинского, д.140	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1208801299
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под промышленные предприятия, площадь 2102 кв. м. адрес: г.Пермь, ш.Космонавтов, д. 328б/2. На участке есть сооружения: склад 400 кв. м., административное здание, недостроенный гараж.	2102	10 000 000	4 762	все коммуникации	г. Пермь, Индустриальный район, ш.Космонавтов, д. 328б/2	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_694630600
11	Продам земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под 1-этажное кирпично-шлакоблочное здание производственного корпуса. На участке имеется нежилое здание.	600	1 250 000	2 083	все коммуникации	г. Пермь, р-н Свердловский, Бахаревская 53	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1143944579
12	Продаётся земельный участок промназначения, площадью 3 770 кв.м.(стоят на кадастре) и сооружения на нем, площадью 3 182,6 кв.м. (в собственности).	3 770	6 000 000	1 592	коммуникации по границе	г.Пермь, р-н Свердловский, улица Героев Хасана	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	Расположение - героев Хасана,66, рядом с дорогой, предоставим электроэнергию от 100 кВт, в последствии можно заключить прямой договор с энергосбыт ПМК", ТП в 20 метрах от объекта. На месте сооружений можно возводить здание аналогичной площади (не требуется разрешение на строительство и соответственно ввод в эксплуатацию). Рядом идёт железнодорожный тупик. По цене возможен торг.						ya_1224731579
13	Продам участок 27 соток под коммерческое использование. Первая линия у дороги. Асфальтированный подъезд. Назначение сделаю любое: магазин, гостиницу, кафе и т.д. По ПЗЗ зона Ж1. Возможен обмен на автомобиль или квартиру, доплата в любую сторону. Возможна РАССРОЧКА до 12 месяцев без кредитов и банков с любой кредитной историей.	2 700	1 485 000	550	коммуникации по границе	г.Пермь, р-н Свердловский	https://www.avito.ru/perm/zemelye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1199693403
14	Продается участок 5 соток под автосервис. Возможно увеличение площади. Все коммуникации подведены.	500	3 270 000	6 540	все коммуникации	г.Пермь, р-н Свердловский, улица Героев Хасана, 105	https://www.avito.ru/perm/zemelye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniy_a_602420851
15	Земельный участок 1630 кв.м. размерами 15 X 110 метров. Первая линия. Подведены ж/д, центральное отопление, канализация, вода, электричество. Стоимость 15 млн. рублей. Рассмотрим обмен на жилую недвижимость. Фото, схемы на базавперми .рф	1 630	10 000 000	6 250	все коммуникации	г.Пермь, р-н Свердловский, ул Василия Васильева 39а	https://www.avito.ru/perm/zemelye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_201924064
16	Земельный участок от собственника. Возможность подключения к электричеству и газ. Все есть.	1 330	1 800 000	1 353	коммуникации по границе	г.Пермь, р-н Свердловский, ул Соликамская, 250	https://www.avito.ru/perm/zemelye_uchastki/uchastok_13.3_sot._promnaznacheniya_1157780440
17	Продается земельный участок 40 соток на территории активной оптовой базы. Прекрасно подойдет под строительство Вашего склада и офиса для ведения оптово-розничной торговли. Оптово-розничная база на ул. Г.Хасана, 98 является одной из самых активных и перспективных для торгового бизнеса. Комплекс находится в удобной транспортной доступности как для городских клиентов так и для областников, оборудован авторампой, удобный подъезд и разворот фур. Круглогодичный	4 000	11 000 000	2 750	коммуникации по границе	г.Пермь, р-н Свердловский, улица Героев Хасана, 98	https://www.avito.ru/perm/zemelye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1213058202

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	доступ, очистка территории для удобного проезда. Звоните покажем сегодня!						
18	Продам земельный участок, в собственности имеются все документы	2 000	25 000 000	12 500	все коммуникации	г.Пермь, р-н Свердловский	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_460109560
19	Идеальное расположение - в центре города, ул. Маршрутная 14а, огороженная территория, напротив в пяти метрах вневедомственная охрана, на участке небольшая одноэтажное строение, стоящее на кадастре и открытый с одной стороны склад-навес. Отдельный въезд. Обмен на квартиру, авто с доплатой в обе стороны.	600	3 500 000	5 833	все коммуникации	г.Пермь, р-н Свердловский, ул. Маршрутная 14а	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-169348070

Рынок земельных участков коммерческого назначения представлен сравнительно небольшим количеством предложений.

Цены продажи земельных участков варьируются в широких диапазонах от 550 руб./кв.м. до 12 500 руб./кв.м.

Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов, как местоположение, размеры, транспортная доступность.

В ходе проведения анализа рынка были проанализированы интернет-источники информации (<https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>). В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже земли коммерческого назначения, Оценщик принял решение исключить объекты имеющие крайние стоимостные значения. Оставшиеся в выборке участки можно использовать в качестве аналогов.

На дату оценки были выбраны три объекта-аналога: №№5 (аналог №1), 8 (аналог №2), 17 (аналог №3) из таблицы (предложения рынка земельных участков города Перми, август-сентябрь 2017г.), так как данные участки-аналоги имеют наиболее соответствующие характеристики объекту оценки.

2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

1. Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (Выписка из ЕГРП от 23.06.2017г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права:

- аренда (Общество с ограниченной ответственностью «Электрические системы», ИНН 6678028597), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.
- ипотека (Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (публичное акционерное общество), ИНН 7717002773), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки не используется по назначению.

Согласно представленным документам, объект оценки - здание двухэтажное, кирпичное, согласно данным осмотра – здание одноэтажное с внутренними антресольными помещениями.

Год постройки здания – 1990.

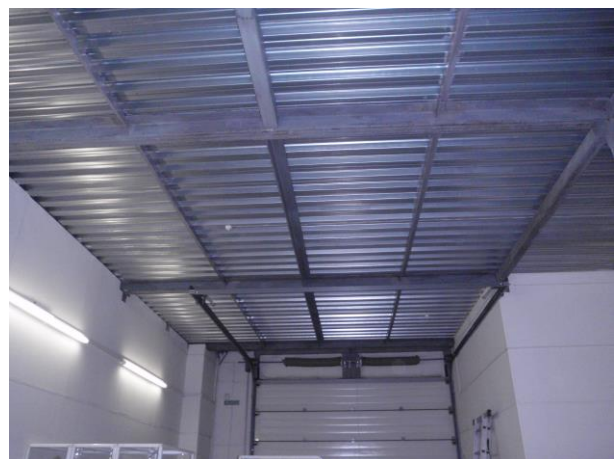
Общая площадь помещений – 2 103,9 кв.м.

Стоимость по бухгалтерскому учету здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, Заказчиком не предоставлена.

Кадастровая стоимость здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137 составляет 81 293 433,66 рубля.

Фотографии объекта оценки





Оценщик
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
☎ (4912) 50-47-90



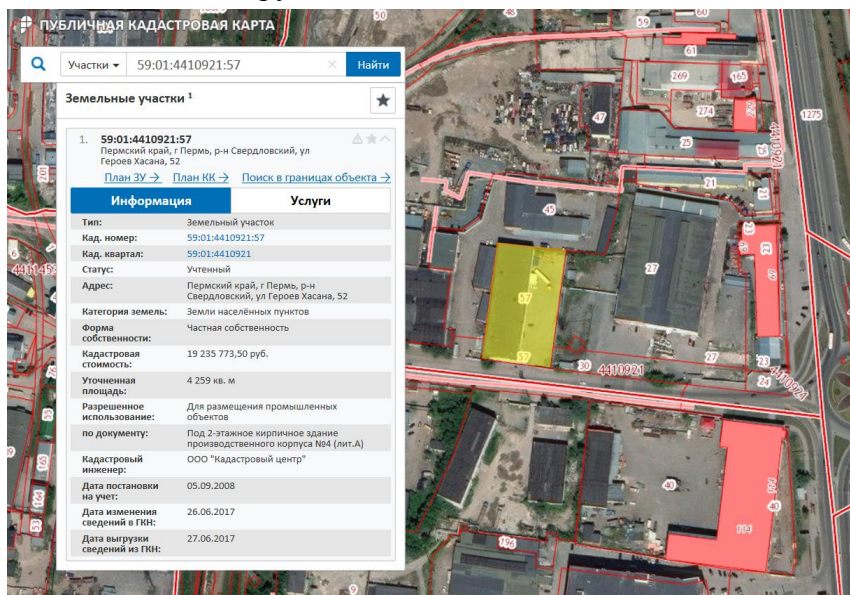
2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Общества с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (Выписка из ЕГРП от 23.06.2017г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека (Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (публичное акционерное общество), ИНН 7717002773), согласно выписке из ЕГРП от 23.06.2017г.

Кадастровая стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, составляет 19 235 773,50 рублей.



Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, Заказчиком не предоставлена.

2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый *наилучшим и наиболее эффективным*.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: На основании изложенного и учитывая назначение объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и текущее использование рассматривается по прямому назначению.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- **затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- **сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.).
- **доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный – с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа. Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Справочник оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве».

Укрупненные показатели стоимости строительства учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и технического надзора, проектно-изыскательские работы, резерв на непредвиденные работы и затраты.

Укрупненные показатели включают в себя стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе: санитарно-технических устройств (отопление, вентиляция, водопровод, канализация), электрических и слаботочных устройств (электроосвещение, телефон).

Подбор соответствующего показателя стоимости единицы оцениваемого здания производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий и др. При расхождении технических характеристик вводятся корректирующие коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

Стоимость затрат на строительство в текущем уровне цен на дату оценки определяется по формуле:

$$ПСВ = C_{2016} \times K \times I_{2016-2017} \times V \times (1+ПП),$$

где: **ПСВ** - полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта в рублях на дату оценки.

C₂₀₁₆ - стоимость единицы измерения оцениваемого объекта, в ценах 2016 года, определяемая по Справочнику оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области».

K - корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

I₂₀₁₆₋₂₀₁₇ - индекс перехода от сметных цен для условий строительства в Пермском крае от 01.01.2016 г. к сметным ценам строительства на сентябрь 2017 г. в регионе расположения объекта оценки, рассчитанный по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуски 94, 99.

V – строительный объем здания.

ПП – прибыль предпринимателя.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- на отличия в объемно-планировочных решениях;
- на отличия в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;

- на изменение цен после издания справочника

Справочный стоимостной показатель на единицу измерения (1 куб.м.) берем по Справочнику оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г. - Здания межотраслевого применения, таблица таб.ПЗ.19.000.0090, стр.987.

Корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров, составляет 1,00. Корректирующий коэффициент, по характерным конструктивным системам зданий для Пермского края, составляет 0,915. межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 99 стр.57.

I₂₀₁₆₋₂₀₁₇- индекс перехода от сметных цен для условий строительства в Пермском крае от 01.01.2016 г. к сметным ценам строительства на сентябрь 2017 г. рассчитывается по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуски 94,99 и составляет:

$$9,503 / 8,730 = 1,089$$

8,730 – индекс СМР на 01.01.2016г.

9,503 – индекс СМР на сентябрь 2017г.,

Прибыль предпринимателя учтена как затраты в стоимостном показателе объекта аналога.

Стоимость 1м³ оцениваемого здания **производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137**, составляет 3143,00 рублей (стоимость единицы измерения (1 куб.м.) в ценах 2016 года берем по Справочнику оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г. - Здания межотраслевого применения, таблица таб.ПЗ.19.000.0090, стр.987).

Полная стоимость воспроизводства на 13.09.2017 составила:

$$3143,00 \times 0,915^1 \times 15\,779 \times 1,089 = 49\,416\,597 \text{ рублей.}$$

Расчет накопленного износа

Физический износ, вызываемый разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов, составляет 41,00%.

Функциональный износ, вызываемый несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, отсутствует.

Внешний износ, вызываемый изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов, отсутствует. *Внешнее (экономическое) старение* представляет собой потерю

¹ Корректирующий коэффициент, по характерным конструктивным системам зданий для Пермского края

стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Практически все виды износа можно наблюдать даже на только что в построенных зданиях, даже тех, которые отвечают наиболее эффективному использованию земельного участка. Это связано с тем, что в ходе проведения строительных работ могут быть допущены определенные просчеты и отступления от первоначального проекта. Кроме того, в силу длительности периода проектирования и больших сроков строительства даже самые современные проекты к моменту ввода объекта в эксплуатацию могут иметь функциональное несоответствие.

Износ влияет на стоимость недвижимости в определенных пределах, диктуемых рынком. Поэтому для некоторых старых зданий возможна парадоксальная ситуация: снижение стоимости в результате физического износа может компенсироваться превышением спроса над существующим предложением, либо за счет исторической или архитектурной ценности зданий.

Для расчета износа и полной восстановительной стоимости зданий оценщик должен использовать одну и ту же основу.

Стоимость воспроизводства здания — это стоимость воссоздания точной копии оцениваемого здания по таким параметрам как проект, строительные материалы и технология. Стоимость замещения здания — это стоимость воссоздания здания сопоставимой с оцениваемым объектом полезности. В таком случае используются строительный проект, материалы и технологии, которые в настоящее время доминируют на строительном рынке. Совершенно очевидно, что стоимость замещения будет содержать больше элементов, подлежащих функциональному старению, чем воспроизводственная стоимость, что потребует соответствующей корректировки.

Следует подчеркнуть существующее различие между терминами «амортизация», используемой в бухгалтерском учете, и «износом», применяемым в оценочной деятельности. В бухгалтерском учете под амортизацией понимают способ бухгалтерского возмещения первоначальной или восстановительной стоимости основных средств в течение всего срока их полезного использования.

В отличие от амортизации, используемой в оценке и определяемой с учетом влияния рыночных факторов, бухгалтерская амортизация подчиняется действующим способам и нормам начисления

В оценке износ строений непосредственно связан с их возрастом; и сроком эксплуатации, как всего здания, так и его отдельных конструктивных элементов, поскольку он происходит в течение срока эксплуатации здания или его элемента. Теоретически в течение срока эксплуатации здание или его компонент должны потерять всю свою стоимость, поэтому при расчете амортизации достигнутые на дату оценки возраст и срок

эксплуатации используются для расчета общего износа строений или составляющих его компонентов.

Общий накопленный износ находим по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функц.}}) \times (1 - И_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

И - накопленный износ, И_{физ} - физический износ, И_{функц.} - функциональный износ, И_{внеш} - внешний износ. Все виды износа в этой формуле в долях.

Итого, общий накопленный износ оцениваемого объекта составил:

$1 - (1 - 0,41) \times (1 - 0,00) \times (1 - 0,00) = 0,41$ или 41,00%, что в денежном выражении составляет 20 260 805 рублей.

Стоимость здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, составила:
 $49\,416\,597 - 20\,260\,805 = 29\,155\,792$ рубля.

Вывод: стоимость здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, рассчитанная с помощью затратного подхода, с учетом округления, составляет 29 155 800 (Двадцать девять миллионов сто пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей, без учета НДС.

3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для определения стоимости объектов оценки сравнительным подходом был применён метод качественного анализа. Применение этого метода оправдано, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения). В качестве сравнимых объектов были отобраны объекты недвижимости, предлагаемых к продаже на дату оценки. В качестве информации о ценах недавно прошедших сделок с сопоставимыми объектами на региональном рынке приняты значения цен предложения (с

учетом корректировки) объектов, сопоставимых с объектом оценки по потребительским свойствам (<https://www.avito.ru>).

Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам. Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам. В качестве единицы сравнения был принят 1м² общей площади сопоставимого объекта. К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого объекта цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта путем корректировки.

Аналоги, предлагаемые к продаже

Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137

Таблица 4

	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Героев Хасана, 666	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Пихтовая 35	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул. Васильева, 7	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Героев Хасана	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, Героев Хасана, 105	Объект оценки: Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52
№ п/п	1	2	3	4	5	6
Источник информации	https://www.avito.ru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1294_m_760372535	https://www.avito.ru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_proizvodstvo_ili_sklad_1400_m_1003450933	https://www.avito.ru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_985_m_960615332	https://www.avito.ru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_1057148425	https://www.avito.ru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_tseh_proizvodstvo_pem_1032022350	
Вид помещения	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	
Дата предложения	авг.17	авг.17	авг.17	авг.17	авг.17	
	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Общая площадь помещения, м ²	1 294,0	1 400,0	985,0	1 200,0	2 954,0	2103,90
Стоимость предложения, руб.	26 000 000	31 000 000	21 220 830	25 000 000	67 895 000	
Скидка на рынок, %	18%	18%	18%	18%	18%	
Корректировка на дату сделки	0%	0%	0%	0%	0%	
Предполагаемая цена сделки	21 320 000	25 420 000	17 401 081	20 500 000	55 673 900	
Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Поправка на объем передаваемых прав, %	0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	21 320 000	25 420 000	17 401 081	20 500 000	55 673 900	
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	21 320 000	25 420 000	17 401 081	20 500 000	55 673 900	

	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Героев Хасана, 666	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Пихтовая 35	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул. Васильева, 7	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул.Героев Хасана	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, Героев Хасана, 105	Объект оценки: Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52
Корректировка на размер, %	0	0	-6	0	0	
Скорректированная цена	21 320 000	25 420 000	16 357 016	20 500 000	55 673 900	
Поправки на дополнительные улучшения, руб.	0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	21 320 000	25 420 000	16 357 016	20 500 000	55 673 900	
Стоимость 1 м ² , руб.	16 476	18 157	16 606	17 083	18 847	
Удельный вес аналога	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	
Средневзвешенное значение стоимости 1 м², руб.						17 434
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.						36 679 393
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС руб.						31 083 838

Комментарии к корректировкам.

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналоги продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 18%.

4. Время продажи

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Условия финансирования

Корректировка отражает условия финансирования. Корректировки не производятся для рублевой массы, поскольку рыночная стоимость определяется в условиях единовременного платежа рублевыми денежными средствами. Корректировки могут

учитывать платежи в различных валютах. При платеже в ином валютном эквиваленте следует учитывать разницу в ставках ЦБ РФ на дату оценки и средним обменным банковским курсом, привязанным к местоположению объекта оценки. Так же при нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном отчете, все представленные объекты – аналоги реализуются на типичных условиях финансирования, ввиду чего корректировка по условиям финансирования не требуется.

6. Месторасположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- ✓ направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение не проводилась, т.к. аналоги расположены в одном районе с объектом оценки.

7. Площадь

Объект и аналоги имеют различную площадь. Корректировку вносим согласно источнику - Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.152, таб.52.

8. Отделка

Качество отделки в существенной степени влияет на стоимость объекта. Чем лучше качество отделки, соответственно тем выше и стоимость оцениваемого объекта. Корректировка на отделку не проводилась.

9. Состояние объекта

Корректировка, учитывающая техническое состояние объектов, степень изношенности конструктивных элементов зданий.

Таблица 5

<i>Оценка состояния здания</i>	<i>Физический износ, %</i>
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Состояние объектов-аналогов и объекта-оценки оценивается как хорошее, поэтому корректировка на состояние не применялась.

Стоимости здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, без учета НДС составляет:

$$36\ 679\ 393 - 5\ 595\ 162 = 31\ 083\ 838 \text{ рублей.}$$

Сравнительный подход используется при оценке, как свободных, так и застроенных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения

можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1² приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен [2]

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник при сделке передает покупателю

²Виноградов Д.В., Дерябин С.Ю. Экономика недвижимости – Учебное пособие, Владимирский государственный университет, Владимир, 2011

не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые объекты (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В рамках данного отчета Оценщик рассматривал цены на земельные участки в рамках одной рыночной ситуации. В связи с чем, исследование и расчет корректировок на изменение цен не требовалось.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России определение рыночной стоимости объекта по ценам объектов-аналогов имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости на дату оценки и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Данная корректировка обусловлена условиями рынка.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Так как рассчитать данные корректировки достаточно сложно, важно учитывать данные факторы при подборе аналогов.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

Для целей данной оценки целесообразно рассматривать только физические характеристики земельного участка.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле, в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

На основании этого, при существенном различии площадей земельных участков-аналогов и объекта оценки в стоимости объектов-аналогов необходимо введение корректировок по данному фактору.

Размеры корректировок могут рассчитываться как на основе метода «парных продаж» (путем сравнения аналогичных земельных участков с различной площадью), так и на основании соответствующих исследований аналитических центров, групп, агентств.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов, в том числе налоговые отчисления.

Однако данный фактор играет значительную роль при расчете рыночной стоимости зданий и помещений, и значительно меньше отражается на стоимости земельных участков, так как наибольший набор экономических характеристик характерен именно для зданий и помещений: избыточность и неподходящая эргономика помещений в здании, неэффективность коммуникаций и т.п.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Однако учесть данное обстоятельство при использовании информации о продаже объектов-аналогов достаточно сложно из-за ограниченности информации в объявлениях о продаже.

В случае с земельными участками, это могут быть различные нестационарные объекты. Расчет рыночной стоимости подобных объектов существенно усложняет расчет рыночной стоимости земельного участка, в связи с чем, целесообразно рассматривать в качестве аналогов участки «не обремененные» подобными объектами.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Метод сравнения продаж

Метод 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 объекта 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.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Перми. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с ННЭИ (коммерческое строительство);
- Сопоставимая площадь;
- Сопоставимое местоположение.

Порядок внесения поправок следующий: целевое назначение, местоположение, площадь участка, факторы, изменяющие стоимость земельного участка.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 9 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки были выбраны актуальные на дату оценки предложения о продаже объектов в качестве аналогов. Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений, приведены в Приложениях к настоящему Отчету. Основными критериями для отбора предложений о продаже земельных участков в качестве объектов-аналогов являлись: местоположение объекта, целевое назначение (разрешенное использование), наибольшая близость характеристик окружения оцениваемого объекта и объекта аналога.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57

Таблица 6

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_promnaznacheniya_1049078155	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1213058202	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_756106559
2	Дата предложения		авг.17	авг.17	авг.17
3	Местоположение	Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52	Пермский край, г.Пермь, р-н Свердловский, ул.Героев Хасана, д.105	Пермский край, г.Пермь, р-н Свердловский, ул.Героев Хасана, д.98	Пермский край, г.Пермь, р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов, 320А/1
4	Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А)	промназначения	промназначения	промназначения
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	на участке	по границе	по границе	по границе
7	Цена продажи, руб.		30 800 000	11 000 000	7 000 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		3 500	2 750	2 800
9	Размер земельного участка, кв.м.	4 259	8 800	4 000	2 500
10	Скидка на рынок, %		12,20	12,20	12,20
11	Скорректированная цена, руб.		3 073	2 415	2 458
14	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена, руб.		3 073	2 415	2 458
16	Корректировка на размер участка, %		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, руб.		3 073	2 415	2 458
18	Корректировка на коммуникации, %		26,00	26,00	26,00
19	Скорректированная цена, руб.		3 872	3 043	3 097
20	Общая валовая коррекция		39,20	39,20	39,20
21	Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	3 343			
	Стоимость земельного участка, руб.	14 237 837			

Описание вносимых поправок:

1.Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО

«НПЦПО», М. 2007г). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требуют полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-анalogии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016 стр. 293, таб.79). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 12,20%.

4. Категория земель, разрешенное использование (назначение)

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объект оценки имеет категорию - земли населенных пунктов, разрешенное использование - земли, занятые под административные здания, также и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, под коммерческое строительство, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.86-87, таб.23.

Корректировка на местоположение не проводилась.

6. Размер участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением

платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Корректировка на размер рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.176, таб.52. Корректировка на размер участка не проводилась.

7. *Корректировка на наличие коммуникаций.*

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.216, таб.62. Для всех участков аналогов вводится корректировка в размере 26%.

Вывод: Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная с помощью сравнительного подхода с учетом округления, составляет **45 322 000 (Сорок пять миллионов триста двадцать две тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:**

здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 31 084 000 (Тридцать один миллион восемьдесят четыре тысячи) рублей;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 14 238 000 (Четырнадцать миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей, НДС не начисляется.

3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей

стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод капитализации денежного потока.

Процедура расчетов методом капитализации денежного потока включает:

- На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки;
- Рассчитывается ставка капитализации;
- Рыночная стоимость будет определена от деления денежного потока на коэффициент капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных доходов и расходов, анализ ставки капитализации, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения, имеющие одинаковое, функциональное назначение с объектами оценки.

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды нежилых помещений.

Определение ставки аренды для прогнозного периода выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

- производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
- производится корректировка арендных ставок по объектам-аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
- рассчитывается средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

Потенциальный валовой доход был рассчитан на основании рыночных данных о типичных арендных ставках, информация о которых была получена у различных операторов, функционирующих на рынке коммерческой недвижимости: риэлтеров, собственников. Анализ рынка аренды недвижимости г. Москвы показывает, что существует большой

разброс ставок аренды. Из анализа ясно, что ставки аренды на рынке недвижимости определяются рядом ценообразующих факторов, главные из которых следующие:

- местоположение;
- уровень отделки и состояние предлагаемых к аренде площадей и т.д.;
- площадь арендных единиц.

В зависимости от указанных факторов, арендные ставки имеют достаточно широкий диапазон разброса цен.

Были изучены ставки предлагаемой к аренде недвижимости, находящейся в разных районах города. Затем выбирались такие аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки. Для расчетов была получена выборка из 5 аналогов недвижимости.

Источником информации по аренде всех объектов служили сайты Интернет - <http://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>.

Определение чистого операционного дохода

1. **Действительный валовой доход (ДВД)** – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

2. **Чистый операционный доход (ЧОД)** – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

3. **Операционные расходы** подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяют следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:
 - налог на недвижимость (имущество);
 - расходы на страхование;
 - расходы на управление.
- переменные:
 - премия за управление.
 - коммунальные платежи.

Потенциальный валовой доход – включает в себя все возможные (валовые) поступления от объекта оценки, которые могут быть получены при полной загрузке площадей объекта оценки и добросовестной оплате в соответствии с договорами.

Допущения о недозагрузке (незанятости) и потери при сборе. Обычно определяется как процент от валового дохода.

Незанятость определяется исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times T_c / N_a,$$

где: $K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки;

D_n – средняя оборачиваемость объектов-аналогов в течение года (в долях);

T_c – период времени, в течение которого в среднем объект свободен (вакантен);

N_a – число рассматриваемых периодов аренды.

Формула перехода от $K_{нд}$ (коэффициент недозагрузки) к K_z (коэффициент загрузки):

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Коэффициент недозагрузки принимаем согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.8, таб.2.

Потери при сборе платежей зачастую встречаются в конце срока аренды. Эта ситуация характерна не только для сферы оборота недвижимости, но и для многих других сфер деятельности. Коммунальные платежи обычно собираются в размере 96-97% от плана. Имея данные о рынке аренды, и зная о природе возникновения потерь при сборе платежей, можно вычислить средние потери (Пср.) при сборе платежей:

$$Пср. = (Ппп \times Вп) / (K_z \times Чпа),$$

где: Ппп – продолжительность периода потерь;

Вп – вероятность потерь по окончании срока аренды;

Чпа – число рассматриваемых периодов аренды;

K_z – коэффициент загрузки.

Расчет потерь при сборе платежей.

Действительный валовой доход рассчитывается в следующей последовательности:

Потенциальный валовой доход (ПВД) \times Поправка на уровень загрузки (K_z) - Потери при сборе (Псб.) = Действительный валовой доход (ДВД).

Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов.

Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение. В состав операционных доходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств.

Расходы собственника здания (арендодателя) будут складываться из следующих статей: налог на имущество; страхование; земельные платежи; расходы на управление объектом; капитальные резервы.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, страховые и земельные платежи, расходы на управление объектом.

Налог на имущество составляет 2,2% от балансовой стоимости имущества. Налог на имущество учитывает дальнейшее уменьшение балансовой стоимости объекта по мере амортизации. Норма амортизации установлена на уровне 2,5% в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1).

Переменные расходы составляют значительную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

В ходе личных переговоров оценщика с арендаторами, проведенного маркетингового исследования, анализа арендных соглашений, оценщиком были выявлены условия аренды, наиболее типичные для местного рынка недвижимости, так все перечисленные переменные расходы несет арендодатель.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Согласно справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.39, таб.8, величина операционных расходов (в состав входит резерв на замещение) составляет 14,0% от ПВД.

Определение ставки арендной платы для оцениваемого объекта

Помещения-аналоги, предлагающиеся к сдаче в аренду

Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137

Таблица 7

	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, Героев Хасана 46 "З"	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул Козьмы Минина, 5	Пермский край, Пермь р-н Индустриальный, ул.Самолетная, 72	Пермский край, Пермь р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов	Пермский край, Пермь р-н Индустриальный, ул. Рязанская, 103	Объект оценки: Пермский край, г.Пермь, ул.Героев Хасана, д.52
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volzhskiy-150704404	https://www.avitoru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1453_m_1129620296	https://www.avitoru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_939_m_55705370	https://www.avitoru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1800_m_1222560955	https://www.avitoru/pem/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_878212117	
Дата предложения	авг.17	авг.17	авг.17	авг.17	авг.17	
Общая площадь помещения, м ²	274	1453	939	1800	800	2103,9
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц	350	339	320	300	300	
Скидка на рынок, %	15	15	15	15	15	
<i>Скорректированная цена</i>	298	288	272	255	255	
Поправка на размер помещения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Скорректированная цена</i>	298	288	272	255	255	
Поправка на местоположение, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Скорректированная цена</i>	298	288	272	255	255	
Поправка на дополнительные улучшения, руб. за 1 кв. м в месяц	0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	298	288	272	255	255	
Удельные веса	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
<i>Скорректированная ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в месяц</i>						274

Комментарии к корректировкам.

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.175, таб.29). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 15%.

3. Месторасположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение не проводилась, т.к. аналоги расположены в одном районе с объектом оценки.

4. Площадь

Корректировка на размер помещения не проводилась.

5. Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения не проводилась.

Ставку арендной платы здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, принимаем 3 288 рублей в год или 274 рубля в месяц за 1м² общей площади здания.

Определение чистого операционного дохода

Таблица 8

<i>Показатель</i>	<i>руб.</i>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	6 917 623
Общая площадь, м ²	2 103,9
Рыночная рента, руб./мес. за 1 кв. м.	274,00
Потери из-за недозагрузки	7,0%
Действительный валовой доход (ДВД)	6 433 389
Операционные расходы (17,0%), рублей	968 467
Чистый операционный доход (ЧОД)	5 464 922

В итоге предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, составит 5 464 922 рубля в год.

Расчет ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы: обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования); окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка капитализации выводится из ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку актуальные статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется следующей формуле³:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m, \text{ где}$$

r – ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая ставка;

π – премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

r_l – премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

r_m – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ, которая, по данным ЦБ РФ на дату оценки, составила 8,90%⁴.

Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с

³ Оценка бизнеса // под ред. А.Г. Грязновой и М. А. Федотовой. М., 2002, стр. 157.

⁴ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr&pid=finr&sid=GKO_stavki

закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 9

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	4	12	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно) 1 балл = 1%		2,0									

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости. Считается, что данный риск (Л) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки ($N_{об}$) период в 3 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции ($N_{норм}$) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки (R_f) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$Л = R_f \times N_{об} / N_{норм}$$

Премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_1 = 8,9\% \times 6 / 12 = 4,45\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они

требуют, а значит и выше будет значение премии. Премия за инвестиционный менеджмент колеблется в основном от 1 до 5% в зависимости от объекта инвестиций⁵. С учетом российских условий и рейтинговой оценки г. Перми и типом объекта оценки оценщиком использовано значение 2%.

Для оцениваемого объекта недвижимости величину ставки дисконтирования принимаем исходя из расчета:

$$r = 8,9\% + 2\% + 4,45\% + 2\% = 17,35\%$$

Существуют несколько методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейный метод (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего отчета норма возврата определялась методом Ринга.

Оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, составляет 73 года, при нормативном сроке жизни в 100 лет⁶. Таким образом, норма возврата составит: $1/73 = 1,37\%$.

Ставка капитализации принимается равной 18,7% из расчета:

$$KK = R + r_r = 17,35\% + 1,37\% = 18,72\%$$

Итоговая величина стоимости здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, рассчитанная с помощью метода прямой капитализации составляет:

$$5\,464\,922 / 0,187 = 29\,224\,182 \text{ рубля.}$$

Стоимости здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, без учета НДС составляет:

$$29\,224\,182 - 4\,457\,926 = 24\,766\,074 \text{ рубля.}$$

Вывод: Стоимость оцениваемого здания производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, рассчитанная с помощью доходного подхода, с учетом округления, составляет 24 766 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствии с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с

⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008

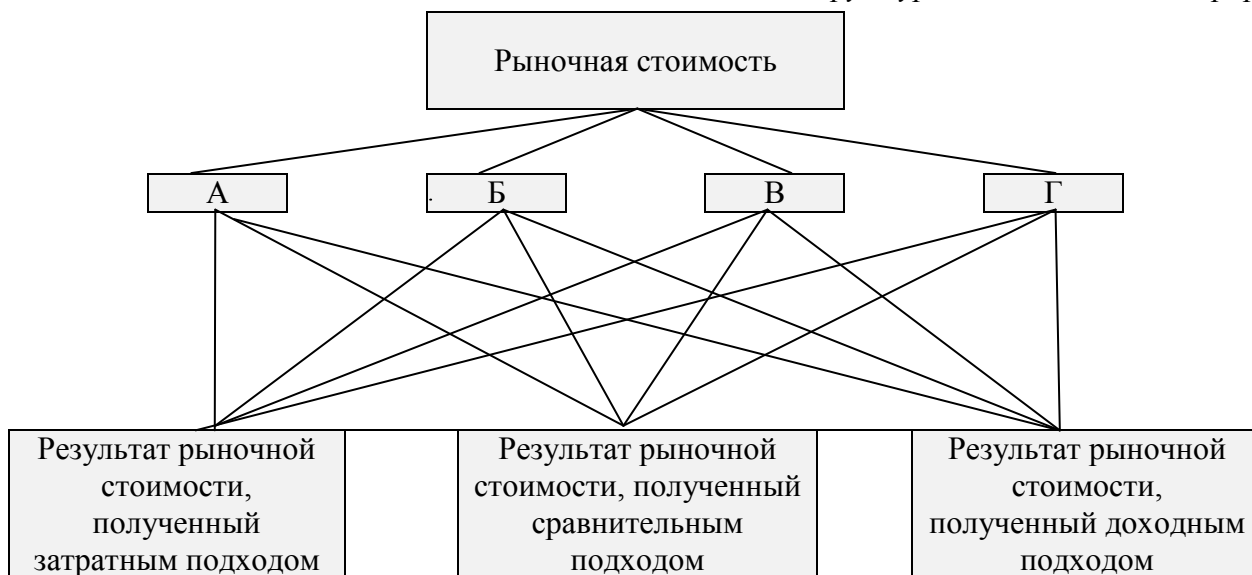
⁶ Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с, через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

Схема анализа иерархий приведена на схеме. 1.

Схема.1 Структура метода анализа иерархий



После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- ✓ 1-равная важность;
- ✓ 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- ✓ 5 - существенное превосходство одного над другим;
- ✓ 7 - значительное превосходство одного над другим;
- ✓ 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- ✓ 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- ✓ какой их них важнее или имеет большее воздействие;
- ✓ какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- ✓ верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта;
- ✓ промежуточный уровень – критерии согласования
- ✓ нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится расчет;

Б. Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости;

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Г. Возможность отразить реальное состояние предприятия.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}, \quad \text{где } a_{ij} \text{ – важность критерия (индекса).}$$

Полученные веса нормируются:

$$W_j = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в Таблицах 10 - 16.

Таблицы 10-15.

Относительная значимость критериев между собой						
Критерий	А	Б	В	Г	Средне-геометрическое	Вес критерия
А	1	2	1	1	1.1892	0.2929
Б	1/2	1	1	1	0.8409	0.2071
В	1	1	1	1/2	0.8409	0.2071
Г	1	1	2	1	1.1892	0.2929
Сумма					4.0602	1.0000

Критерий А Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится расчет

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию А
Затратный	1	1/2	2	1.0000	0.3232
Сравнительный	2	1	1/5	0.7368	0.2381
Доходный	1/2	5	1	1.3572	0.4387
<i>Сумма</i>				3.0940	1.0000

Критерий Б Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Б
Затратный	1	2	5	2.1544	0.6013
Сравнительный	1/2	1	1/4	0.5000	0.1396
Доходный	1/5	4	1	0.9283	0.2591
<i>Сумма</i>				3.5827	1.0000

Критерий В Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию В
Затратный	1	2	1/2	1.0000	0.3275
Сравнительный	1/2	1	1	0.7937	0.2599
Доходный	2	1	1	1.2599	0.4126
<i>Сумма</i>				3.0536	1.0000

Критерий Г Возможность отразить реальное состояние предприятия

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Г
Затратный	1	1/7	1	0.5228	0.1403
Сравнительный	7	1	2	2.4101	0.6467
Доходный	1	1/2	1	0.7937	0.2130
<i>Сумма</i>				3.7266	1.0000

Таблица 16.

Расчет итоговых весов и взвешивание результатов расчетов

Подходы/критерии	А	Б	В	Г	Удельный вес
	0.2929	0.2071	0.2071	0.2929	
Затратный	0.3232	0.6013	0.3275	0.1403	0.33
Сравнительный	0.2381	0.1396	0.2599	0.6467	0.34
Доходный	0.4387	0.2591	0.4126	0.2130	0.33
<i>Сумма</i>					1,00

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость, определенная с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, доходного и сравнительного подходов соответственно.

Рыночная стоимость земельного участка определялась только в рамках сравнительного подхода, поэтому присваиваем ему средневзвешенное значение 1,00.

Таблица 17

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137	29 155 800	0,33	31 084 000	0,34	24 766 000	0,33	28 363 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57	не применялся	0,00	14 238 000	1,00	не применялся	0,00	14 238 000
Итого:								42 601 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «РегионТорг» (ИНН 0544018772, КПП 054401001, ОГРН 1020502108076 дата присвоения 11.09.2002г.), для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 13 сентября 2017 года, составляет 42 601 000 (Сорок два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей, без учета НДС, в том числе:

здание производственного корпуса №4, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 103,9 кв.м., этажей: 2, кадастровый номер 59:01:4410921:137, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 28 363 000 (Двадцать восемь миллионов триста шестьдесят три тысячи) рублей;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А), общая площадь 4 259 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410921:57, расположенный по адресу:

**Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.52 - 14 238 000
(Четырнадцать миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей,
НДС не начисляется.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации Ф3-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

Индивидуальный предприниматель



С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

ПРИЛОЖЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	(наименование объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
23.06.2017	59:01:4410921:137	
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	59:01:4410921	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-275н	
Адрес:	Пермский край, г Пермь, ул Героев Хасана, д 52	
Площадь, м²:	2103,9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание производственного корпуса №4	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1990	
Кадастровая стоимость, руб.:	81293433,66	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:01:4410921:21	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "РегионТорг"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	(полное наименование должности)	
	Котляревская А. А. (подпись, фамилия)	
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Знание	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 2
Лист № 1	2	3	2
23.06.2017			
Кадастровый номер:	59:01:4410921:137		
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "РегионГор", ИНН: 0544018772, ОГРН: 1020502108076		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 59:01:4410921:137-59/021/2017-2 от 23.06.2017		
3. Документы-основания:	Право восстановлено по решению суда, дата регистрации: 12.09.2013 Соглашение об отступном от 21.08.2013; 3.1. Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014 дата вступления в законную силу: 30.05.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	23.06.2017		
номер государственной регистрации:	59:01:4410921:137-59/021/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2013 по 07.07.2018		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Электрические системы", ИНН: 6678028597		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.07.2013 №4, с приложениями, дата регистрации 22.08.2013, №59-59-21/037/2013-764; Соглашение об отступном от 21.08.2013; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 26.06.2014; Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014 дата вступления в законную силу: 30.05.2017		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	23.06.2017		
номер государственной регистрации:	59:01:4410921:137-59/021/2017-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.06.2011 по 06.05.2013		
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество), ИНН: 7717002773		
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 03.06.2011 №16/зн-11-101/1, дата регистрации 14.06.2011, №59-59-21/036/2011-835; Дополнительное соглашение №1 от 21.12.2011 к договору залога недвижимости (ипотеки) №16/зн-11-101/1 от 03.06.2011, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-836; Дополнительное соглашение №2 от 30.11.2012г. к договору залога недвижимости (ипотеки) №16/зн-11-101/1 от 03.06.2011, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-837; Соглашение об отступном от 21.08.2013; Соглашение об отступном от 21.08.2013; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 26.06.2014; Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014 дата вступления в законную силу: 30.05.2017		

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись)

М.П.

Котляревская А. А.

(подпись)

(подпись)

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>2</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
23.06.2017			
Кадастровый номер: <u>59:01:4410921:137</u>			
ВИД:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	23.06.2017		
номер государственной регистрации:	59:01:4410921:137-59/021/2017-8		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.12.2012 по 30.11.2014		
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество), ИНН: 7717002773		
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 30.11.2012 №16/зн-12-150/3, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-845; Решение от 18.10.2016 Желела А30-18789/2016, выдавший орган: Арбитражный суд Пермского края; Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4903/2014 дата вступления в законную силу: 30.05.2017		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<small>(последнее наименование должности)</small>	
		М.П.	
		Котляревская А. А.	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 / Раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
23.06.2017	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 59:01:4410921:137	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
М.П. (подпись) Котляревская А.А. (подпись, фамилия)	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № / Раздела 1	Всего листов раздела 1: /
23.06.2017	59-01-4410921-57
Кадастровый номер:	59-01-4410921-57
Номер кадастрового квартала: 59-01-4410921 Дата присвоения кадастрового номера: 05.09.2008 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Адрес: Пермский край, г Пермь, р-н Свердловский, ул Героев Хасана, 52 Площадь: 42,59 +/- 17 кв. м Кадастровая стоимость, руб.: 19233773,50 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли населённых пунктов Вид разрешенного использования: Под 2-этажное кирпичное здание производственного корпуса №4 (лит.А) Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Общество с ограниченной ответственностью "РегионГор"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Котляревская А. А. (подпись, фамилия)

МП.



Раздел 2

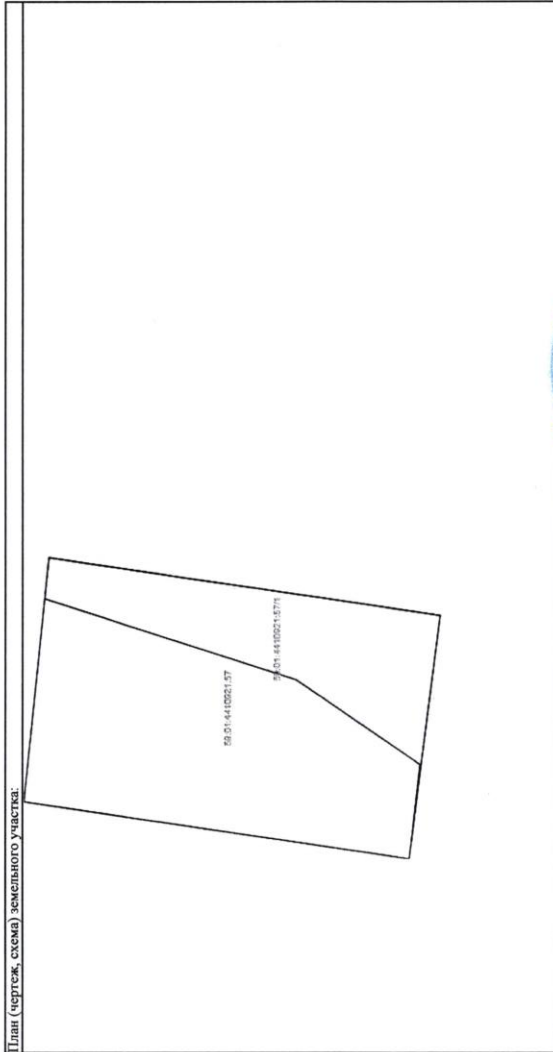
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2 / Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
23.06.2017	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:	59-01-4410921:57
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "РегионГор", ИНН: 0544018772, ОГРН: 1020502108076
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Право восстановлено по решению суда, дата регистрации: 12.09.2013 2.2. Собственность, № 59-01-4410921:57-59/021/2017:2 от 23.06.2017
3. Документы-основания:	3.1. Соглашение об отступном от 21.08.2013; 3.2. Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014, дата вступления в законную силу: 30.05.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	23.06.2017
номер государственной регистрации:	59-01-4410921:57-59/021/2017-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 14.06.2011 по 06.05.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество), ИНН: 7717002773
4.1.1. основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 03.06.2011 №16/ан-11-101/1, дата регистрации 14.06.2011, №59-59-21/036/2011-835; Дополнительное соглашение №1 от 21.12.2011 к договору залога недвижимости (ипотеки) №16/ан-11-101/1 от 03.06.2011, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-836; Дополнительное соглашение №2 от 30.11.2012г. к договору залога недвижимости (ипотеки) №16/ан-11-101/1 от 03.06.2011, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-837; Соглашение об отступном от 21.08.2013; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 26.06.2014; Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014, дата вступления в законную силу: 30.05.2017
4. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	23.06.2017
номер государственной регистрации:	59-01-4410921:57-59/021/2017-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 12.12.2012 по 30.11.2014
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество), ИНН: 7717002773
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 30.11.2012 №16/ан-12-150/3, дата регистрации 12.12.2012, №59-59-21/093/2012-845; Решение от 18.10.2016 №дела А50-18789/2016, выдавший орган: Арбитражный суд Перского края, Определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 28.04.2017 №дело А15-4905/2014, дата вступления в законную силу: 30.05.2017
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Котляревская А.А.	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3</u> / Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
23.06.2017		
Кадастровый номер: <u>59:01:4110921:57</u>		



Масштаб 1:	Условные обозначения:
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности)	
(подпись, фамилия)	




М.П.

https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_promnaznacheniya_104

Участок 88 сот. (промназначения) 30 800 000 ₽

Сергей 8 902 836-24-00 Написать сообщение



Кадастровый номер 59:01:441****:4** проверен


Площадь: 88 сот.

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Героев Хасана, 105

Земельный участок зона ПК-4 для размещения производственных и административных зданий, вода, газ, электроэнергия, возможна продажа части земельного участка.

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Пермский край, Пермь р-н
Свердловский, ул Героев Хасана,
105





Похожие объявления

https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_121

Участок 40 сот. (промназначения) 11 000 000 ₽

Вячеслав 8 912 981-38-20 Написать сообщение

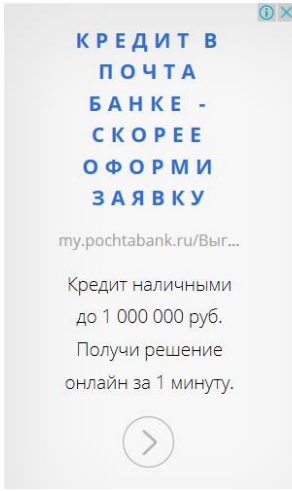




Кадастровый номер 59:01:441****:1** проверен

Площадь: 40 сот.

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Героев Хасана, 98

Продается земельный участок 40 соток на территории активной оптовой базы. Прекрасно подойдет под строительство Вашего склада и офиса для ведения оптово-розничной торговли. Оптово-розничная база на ул. Г.Хасана, 98 является одной из самых активных и перспективных для торгового бизнеса. Комплекс находится в удобной транспортной доступности как для городских клиентов так и для областников, оборудован авторампой, удобный подъезд и разворот фур. Круглогодичный доступ, очистка территории для удобного проезда. Звоните покажем сегодня!







https://www.avito.ru/per/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznachenija_75k

Участок 25 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽

Дмитрий 8 922 206-88-33 Написать сообщение



Индустриальный, шоссе Космонавтов, 320А/1



Кадастровый номер 59:32:179****:3** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: под промышленные предприятия; Площадь: 25 сот.

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, шоссе Космонавтов, 320А/1 [Посмотреть карту](#)

Земельный участок под пром предприятия. Земля в собственности. Огорожен бетонным забором. На участке сегодня база лесопереработки (собственность): склад, гаражи, вагончики, навесы. Электроэнергия, газ. Возможна аренда с правом выкупа. Варианты обмена на жильё рассмотрим.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [i](#)


[Пожаловаться](#)

[ВТБ24](#)

https://www.avito.ru/per/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshc

Производственное помещение, 1294 м² 26 000 000 ₽


Ольга 8 902 472-39-12 Написать сообщение



Пермский край, Пермь р-н Свердловский, Героев Хасана 666

Агентство недвижимости - Красный Кирпич/Red Brick

Компания объединяющая профессионалов в сфере оказания услуг по операциям с Недвижимостью. Мы ценим ваше доверие к нам.



Площадь: 1294 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, Героев Хасана 666 [Посмотреть карту](#)

2-эт. здание производственного цеха 1294 кв.м. с бытовыми помещениями на территории цементного завода, состояние отличное, фундамент ж/б сваи, стены кирпичные, центр.отопление водяное, центр.канализация, водоснабжение, электричество 200 ампер, 2 кран балки 3-10 тонн, есть своя территория, охрана, пропуск.система.

139 объявлений агентства

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nevzhimost/prodam_zdanie_pod_proizv... Яндекс — поиск №1 в России Продам здание под произ...

Продам здание под производство или ск... 31 000 000 ₽ Алексей 8 902 473-07-25 Написать сообщение

Площадь: 1370 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул.Пихтовая 35 [Посмотреть карту](#)

Продам здание 1400 м² под производство или склад. Здание расположено по адресу ул.Пихтовая д.35, корпус 2.

Здание в отличном состоянии, разделено на 125 кв.м., теплые офисные помещения все остальное производство и склад одной открытой площадкой (холодные). Высота здания 14м, внутри установлен кран в отличном состоянии 10 тонн, передвигается по всей длине и ширине производственной площадки, двое грузовых ворот для разгрузки длинномеров.

Офисные помещения в отличном состоянии, остается вся мебель.

Земельный участок общей площадью 27 соток, позволил разместить само здание, пути подъезда для длинномеров, открытую площадку на которой можно возвести еще здания, и парковку для посетителей и персонала.

По все территории и внутри здания установлено видео наблюдение и сигнализация.

Электроэнергия 25 кВт (больше не надо было) увеличение без проблем. газ на границе, центральное отопление тоже, на подключение мы подали документы.

В общем комплекс устроен так, что позволит комфортно размещать и производство и склад и оптовую торговлю, любо все вместе!!!

Также рассмотрим реализацию комплекса как бизнеса по продаже металлопроката с полной продажей всех остатков и оборудования. (В данной

Снижение цены

WILDBERRIES

lamoda

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nevzhimost/proizvodstvennoe_pomesch... Яндекс — поиск №1 в России Производственное помещ...

Производственное помещение, 985 м² 21 220 830 ₽ Мартин 8 919 462-42-24 Написать сообщение

Площадь: 985 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, улица Васильева, 7 [Посмотреть карту](#)

Финансовый управляющий - Мартиросян Мартин Ростомович, действующий на основании решения Арбитражного суда Пермского края №А50-1876/2015 от 05.05.17г., сообщает о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений на площадке МТС «Фабрикант». Аукцион состоится 24.07.2017г. в 14-00 (МСК). Предметом аукциона является залоговое имущество должника: Лот№1: 2-х этажное здание с 2-мя теплыми пристроями, пл. 985,3м2, к/н: 59-59-21/032/2009-446; земельный участок, пл. 1 677,35м2, земли населенных пунктов, к/н: 59:01:44:1:1470:0028; 1-этажное кирпичное здание котельной, пл. 18,8м2, к/н: 59-59-21/032/2009-447, находящиеся по адресу: г.Пермь, ул.Васильева,7.

С документами, подтверждающими право собственности, документами, определяющими условия проведения аукциона, можно ознакомиться по адресу: г.Пермь, ул. А. Матросова, д. 6, оф. 2.

91 880,14 р. за 9 мес.

При сумме вклада 1 500 000 руб. До 8,25% годовых.

Ренессанс Кредит

Продажа офисов в центре Перми. - Сайт застройщика
Бизнес-центр «Волус»

Офисные помещения в центре Перми от 67 000 р/м2. с черновой отделкой.

ВЕБ-САЙТ МАРШРУТ

Пожаловаться

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_tseh_proizvodstvo_pe... авито пермь — Яндекс: нащл... Склад, цех, производство ...

Склад, цех, производство Пермь 67 895 000 ₽ Сбербанк, Андрей Георг... 8 912 989-38-50 Написать сообщение

Волго-Вятского банка

Площадь: 2954 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Героев Хасана, 105 [Посмотреть карту](#)

1-3-этажный корпус №14 с рампами (лит. БЦ, бц, бц1), назначение: нежилое, общая площадь 2954,3 кв. м.

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности, общая площадь 5085 кв. м., кадастровый номер 59:01:4411058:96

Адрес: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 105, к.14

Объект в залоге у Сбербанка.

Данный объект ранее использовался под производство оконных конструкций, принадлежит компании ООО Завод Окна Века
Рядом со зданием проходит **ж/д пути**.
Учитывая специфику залогового объекта, он хорошо подойдет под различное производство, а также склад.

86 объявлений агентства

YVES ROCHER FRANCE

Самые интересные предложения!

Бальзам для губ ИВ РОШЕ

99 ₽ 129

Купить

О продавце

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [G](#) [V](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_12... авито пермь — Яндекс: нащл... Складское помещение, 12...

Складское помещение, 1200 м² 25 000 000 ₽ Елена 8 906 877-53-07 Написать сообщение

подтвержден На Avito с января 2012

Контактное лицо
Елена

Адрес
Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул Героев Хасана

Площадь: 1200 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Героев Хасана [Посмотреть карту](#)

Здание отдельно стоящее (как целиком, так и отдельное крыло возможно).
Площадь 1200-2300 кв м. Высота потолков разная - от 4 до 12 м. Имеются гаражные ворота, бытовые помещения. Земля в собственности -42 сотки. Коммуникации все центральные.

ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРЮЛ, ЕГРИП, ЕГРН и др.

От 180 руб.

Доставим за 1 день!

Дешевле не найдете!

Vipegrul.ru

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [G](#) [V](#)

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-170072319 Яндекс — поиск №1 в России Производство в аренду — ...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

95 900 РУБ. Производство в аренду
Без комиссии Героев Хасана, 46 "З", Свердловский, Пермь, Пермский край
Свердловский

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 902 802-71-83

Производственное помещение, 60-274 м² Собственник

Двухэтажное помещение общей площадью 274 кв.м (общая h=5,6м)
1й этаж - 171,9 кв.м
2й этаж (антресоль) - 98,4 кв.м
Двое ворот, наличие подъемного механизма, 220, 380 кВт
Стоимость договорная.
можно арендовать часть помещения
на территории Офисно-Складского комплекса.
Охрана, КПП, возможность круглосуточного доступа.
Территория охраняется служебными собаками, видеонаблюдение.
Удобная транспортная развязка (на въезде и выезде из города)
Возможность размещения рекламных конструкций.
Дополнительно:
- офисные помещения (интернет, телефоны)
- теплые склады с ж/д и авторампами, холодильные и морозильные камеры, производственные помещения,
- недорогая столовая с блюдами домашней кухни, продуктовый магазин
- бесплатные охраняемые и не охраняемые парковки на территории складского комплекса.
- остановки общественного транспорта в 50 м (автобусы 10,19,74,75,121; троллейбусы 8; трамвай 6)
Услуги погрузчика с нашим водителем.


Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 95 900 РУБ. Тип объекта: Производство


Аренда офисов от собственника!

sky-arenda.ru/аренда-офисов




Яндекс.Директ

Компани bonprix



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshc... Яндекс — поиск №1 в России Производственное помещ...
 https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

★ Производственное помещение, 800 м² 300 ₺ в месяц за м² Виталий 8 912 480-43-48 Написать сообщение



На Avito с августа 2013


Контактное лицо
Виталий

Адрес
Пермский край, Пермь р-н
Индустриальный, Рязанская, 103

Площадь: 739 м²

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, Рязанская, 103 [Посмотреть карту](#)


Сдается в аренду производственное помещение по минимальной цене. Помещение идеально подходит для организации производства, склада, магазина. Высота потолка 8,5 м., бетонный пол. Центральный район города. Напряженный трафик. Хорошие подъездные пути. Большое количество парковочных мест. Большой лимит по электроэнергии. Отопление, вода, свет. Возможность подключения интернета.



lamoda

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1453_m_1129620296 Яндекс — поиск №1 в России Склад 1453 м² - купить, пр...
 https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие


★ Склад 1453 м² 493 000 ₺ в месяц Александра Чугайнова 8 342 254-02-56 Написать сообщение




Площадь: 1453 м²; Класс здания: b

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Козьмы Минина, 5 [Посмотреть карту](#)

В аренду предлагается складской комплекс по адресу Козьмы Минина 3. Комплекс состоит:
 Тёплый склад с мезонином и авторампой с разгрузочно-погрузочной зоной на 11 автомобилей - 935 кв.м. Арендная ставка 250р./1кв.м.
 2 холодильные камеры с температурным режимом 0 градусов - 518 кв.м. Арендная ставка 500р./1кв.м.
 Холодный склад ангарного типа - 170 кв.м. Арендная ставка 30 000р.
 Офисно-бытовые помещения - 178 кв.м. Арендная ставка 300р./1кв.м.
 2 Офиса по 14 и 24 кв.м. Арендная ставка 350р./1кв.м.
 Автостоянка на 11 автомобилей. Разгрузка большегрузного транспорта.
 Все помещения и территория оборудованы системой видеонаблюдения и имеют круглосуточную охрану. Интернет, телефонная линия. Освещение светодиодное. Система пожарной сигнализации. Гидрантная система пожаротушения. Аренда стеллажей и мезонина входит в арендную плату. Дополнительно оплачивается электроэнергия по приборам учёта, отопление, охрана, уборка территории. Имеется возможность аренды автопогрузчика с Карщиком.



lamoda




Кроссовки adidas Performance

Lamoda САЙТ

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1800_m_1222? ... Яндекс — поиск №1 в России Производство 1800 м² - ку... X


https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

☆ Производство 1800 м² 300 ₪ в месяц за м² Екатерина Лобанова 8 342 255-43-81 Написать сообщение



Контактное лицо
Екатерина Лобанова

Адрес
Пермский край, Пермь р-н
Индустриальный, Космонавтов шоссе



Площадь: 1800 м²

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, Космонавтов шоссе [Посмотреть карту](#)

2х этажное здание. Общая площадь 1800 кв.м. Частично кабинетная система, частично производственные помещения от 50 до 350 кв.м. Возможна аренда частями.


Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться


https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_93... Яндекс — поиск №1 в России Складское помещение, 93... X

https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

☆ Складское помещение, 939 м² 320 ₪ в месяц за м² Алексей Александрович 8 342 277-44-51 Написать сообщение




Пермский край, Пермь р-н
Индустриальный, Самолетная, 72



Площадь: 939 м²

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, Самолетная, 72 [Посмотреть карту](#)

Сдам отдельно стоящий теплый сухой склад 940 кв.м. или его часть 300-600 кв.м. по цене 320 руб/кв.м. Помещение разделено на 3 склада по 240 кв.м с отдельными воротами. Имеются помещения для офиса, для кладовщиков. Потолки 6.4 м, авторампа под навесом, трое ворот. Газовая котельная, электричество (220/380), отопление, канализация, водоснабжение, санузел, мощные стены. Удобное месторасположение.
Аренда от собственника. Возможен торг.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

03 июля 2007 года
дата включения в реестр

372
№ согласно реестра

**Панфилов
Станислав Николаевич**
паспорт 6100 184742, выдан Железнодорожным РОВД
г. Рязани 24.05.2001 г. код подразделения 622-028,
зарегистрирован: г. Рязань, ул. Павлова, д. 46, кв. 21-22

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**

Н.Н.Бабичева



ПОЛИС № 5101-000426-04/17

к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Москва

«24» марта 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000426-04/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «24» марта 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Панфилов Станислав Николаевич
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес по прописке: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Николодворянская, дом 5, кв. 3. Адрес фактического проживания: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Николодворянская, дом 5, кв. 3 Телефон / Факс +7(920)634-11-85. Паспорт гр-на РФ: 6100 184742 выдан Железнодорожным РОВД г. Рязань, дата выдачи 24.05.2001.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	0,032%, 16 000,00 (Шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «10» апреля 2017 г. по «09» апреля 2018 г. Договор вступает в силу с «10» апреля 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «09» апреля 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000426-04/17 от «24» марта 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.



МП

М.Н. Никитина

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и один экземпляр получил

С. Панфилов / С.Н. Панфилов