



ООО «ПРОМПРОЕКТ-ОЦЕНКА»

ИНН 5902123391 КПП 590201001
р/с 40702810149090110583 в Ленинском отд. №22
Западно-Уральский банк Сбербанка РФ г. Пермь
к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

Адрес: 614000, г. Пермь, ул. Петропавловская, 59,
Тел/факс (342) 219-61-06, тел: 219-62-06, 220-65-30
E-mail: ppo59@yandex.ru

ОТЧЕТ № 6680

об оценке объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу:
Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ, в том числе:

№ п/п	Наименование
1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка

ДАТА ОЦЕНКИ:

01 октября 2015 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

05 октября 2015 года

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «СВЕГА»

ИСПОЛНИТЕЛЬ (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):

ООО «Промпроект-Оценка»

г. Пермь, 2015 г.

Резолютивная часть к отчету об оценке № 6680

618400, Пермский край, г. Березники
проспект Ленина, д. 47, офис 405
Конкурсному управляющему ООО «СВЕГА»
Ю.А. Машковцеву

Уважаемый Юрий Александрович!

В соответствии с договором №256/15 от 29 июля 2015 г. между ООО «Промпроект-Оценка» и ООО «СВЕГА» в лице конкурсного управляющего Машковцева Юрия Александровича, оценщиками ООО «Промпроект – Оценка» определена рыночная стоимость объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

Дата оценки: 01 октября 2015 года.

Дата осмотра: 01 октября 2015 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ составляет на дату оценки с учетом НДС:

17 626 020 (Семнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	4 816 710
2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	10 175 110
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка	2 634 200
ИТОГО:		17 626 020

Примечание: В соответствии с Налоговым Кодексом РФ, ФЗ 117-ФЗ от 5 августа 2000 года, ч.II, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2, операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Представленный Отчет об оценке - это документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

С уважением,
Директор
ООО «Промпроект-оценка»

О.А.Полыгалова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы (ФСО 3 п.8е).....	4
1.2. Задание на оценку (ФСО 3 п.8а, ФСО 1 п.21, ФСО 7 п.8, Договор на оценку)	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (ФСО 3 п.8г).	7
1.4. Допущения и ограничительные условия (ФСО 3 п. 8в).....	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.6. Основные понятия и определения	10
1.7. Этапы проведения оценки.	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п.8ж).	13
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	13
2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, о текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	14
2.3.Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	14
2.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
2.5. Описание местоположения объекта оценки.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	19
3.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ.....	19
3.2. Анализ социально - экономической ситуации в Пермском крае.	22
3.3. Анализ социально-экономической ситуации в г. Березники.....	25
3.4. Анализ рынка земельных участков г.Перми и Пермского края.....	27
3.5. Анализ рынка производственной недвижимости г. Перми.	34
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	39
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	43
4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки при определении рыночной стоимости объектов недвижимости.	43
4.2. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода	48
4.3.Признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного подхода (ФСО 3 п.8к)	79
5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	80
6. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	81
7. ПРИЛОЖЕНИЯ	81

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Основные факты и выводы (ФСО 3 п.8е)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ, в том числе:	
	№ п/п	Наименование
	1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
	2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
	3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> – определение рыночной стоимости <u>Задачи оценки</u> – результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе для купли-продажи	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Оцениваемые права:	Право собственности на объекты недвижимости	
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СВЕГА»	
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «СВЕГА»	
Основание для проведения оценки:	Договор № 256/15 от 29 июля 2015 г. между ООО «Промпроект-Оценка» и ООО «СВЕГА» в лице конкурсного управляющего Машковцева Ю.А.	
Дата определения стоимости объекта оценки:	01.10.2015 г.	
Срок проведения оценки:	29.07.2015 г. – 05.10.2015 г.	
Дата составления отчета:	05.10.2015 г.	
Дополнительная информация		
Балансодержатель:	Общество с ограниченной ответственностью «СВЕГА»	
Балансовая стоимость объектов недвижимости, руб.	Заказчиком не предоставлена	
Существующее использование объектов недвижимости	Не используется	
Результаты оценки		
Затратный подход	Затратный подход, используемый при определении рыночной стоимости объекта оценки, основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний с учетом стоимости земельного участка. Рыночная стоимость зданий без учета земельного участка, рассчитанная затратным подходом, составляет на дату оценки с учетом НДС: 14 991 820 руб.	
Сравнительный подход	Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость для оценки зданий с земельным участком не применяется. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет на дату оценки: 2 634 200 рублей.	
Доходный подход	Доходный подход применяется, так как в данном случае существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход не применяется.	
Итоговая величина стоимости объекта оценки:		

Рыночная стоимость объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ составляет на дату оценки с учетом НДС:

17 626 020 (Семнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	4 816 710
2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	10 175 110
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка	2 634 200

Примечание: В соответствии с Налоговым Кодексом РФ, ФЗ 117-ФЗ от 5 августа 2000 года, ч.II, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2, операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость

1.2. Задание на оценку (ФСО 3 п.8а, ФСО 1 п.21, ФСО 7 п.8, Договор на оценку)

Объект оценки (согласно ФСО 1 п. 17а):	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ, в том числе:	
	№ п/п	Наименование
	1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
	2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
	3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Объект недвижимости состоит из земельного участка и расположенных на нем незавершенные строительством здание АБК и здание механической мастерской.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<p>1. Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.</p> <p>2. Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка</p> <p>Источники информации о частях объекта оценки представлены в разделе «Сведения об объекте оценки»</p>	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	<p>При оценке объекта оценки учитывается:</p> <p>-права собственности на здания и земельный участок</p> <p>Определение суда об аресте имущества не представлены.</p> <p>Ограничения и обременения прав на объект оценки: ипотека.</p>	
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 17б	Собственность Общества с ограниченной ответственностью «СВЕГА»	
Цель оценки ФСО 1 п. 17в	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 17г	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе <u>для купли-продажи</u>	
Вид стоимости ФСО 1 п. 17д	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>Это – 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p>	
Дата оценки ФСО 1 п. 17е	01 октября 2015 года	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 17з	<p>1. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более <u>трех месяцев</u>, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное (ФСО №1, раздел 2, п. 8)</p> <p>2. Прочие допущения и ограничения указаны в п.1.4.</p>	
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит по согласованию с Заказчиком оценки	

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (ФСО 3 п.8г).

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Свега»
Сведения о заказчике:	<u>Юридический адрес:</u> 618400, Пермский край, г. Березники, пр-т Ленина, д. 47, офис 405 <u>Реквизиты:</u> ИНН 5911017015, КПП 591101001, ОГРН 1025901708964 от 04.12.2002г.,
Оценщик (юридическое лицо)	
Сведения об оценщике: Юридический адрес: Реквизиты: Сведения о Страховании: Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	ООО «Промпроект - Оценка» 614000, г. Пермь, ул. Петропавловская, 59 ИНН 5902123391 КПП 590201001 ОГРН: 1025900513791 дата внесения записи 24.09.2002 г. р/с 40702810149090110583 в СБ РФ Ленинское отделение № 22 в г.Перми, к/с 30102060900000000603, БИК 045773603. <u>Страховщик:</u> ЗАО «ГУТА-Страхование», г. Пермь, ул. Петропавловская, 59 <u>Полис:</u> № ГС72-ГООЦ001/131588 <u>Срок страхования:</u> с 01.01.2014 г. до 31.12.2017 г. В штате ООО «Промпроект-Оценка» имеется 12 сотрудников соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения об оценщиках (физические лица)	
ФИО: Членство в СРО: Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Стаж работы в оценочной деятельности Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо):	Измestьева Ксения Владимировна Член Некоммерческого Партнерства саморегулируемая организация оценщиков «Деловой союз оценщиков» (НП СРОО "Деловой союз оценщиков"). Свидетельство № 676 , выдано 20 декабря 2013 года. НП СРОО «Деловой союз оценщиков» включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков от 25.02.2011 г. за №0012, Место нахождения СРО: 119180, Россия, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322 Диплом (дубликат) серии 105924 №011937 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет», дата выдачи 28.02.2014г. <u>Страховая сумма:</u> 300 000 рублей <u>Страховщик:</u> ООО «Росгосстрах», г. Пермь, ул. Максима Горького, 66 <u>Полис:</u> №14.256 <u>Срок страхования:</u> с 09.11.2014г. до 08.11.2015г. <u>Страховая сумма:</u> 300 000 рублей. Принята в ООО «Промпроект-Оценка», приказ № 3-К от 01.08.2012г. Работает по настоящее время. Стаж работы – 3 года Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью «Промпроект - Оценка» ОГРН : 1025900512791, дата присвоения ОГРН- 24.09.2002г. Место нахождение: 614000, г. Пермь, ул. Петропавловская, 59 Трудовой договор Измestьевой К.В. с ООО «Промпроект-Оценка» б/н от 01.08.2012г.

1.4. Допущения и ограничительные условия (ФСО 3 п. 8в).

При проведении оценки использованы следующие допущения и ограничительные условия:

1. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

2. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

3. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика - основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

4. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, представленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

7. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

8. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласия с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

9. 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. (ст.12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г.).

10. Операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость в соответствии с Налоговым Кодексом РФ, ФЗ 117-ФЗ от 5 августа 2000 года, ч.II, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2: « ... 2. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ):

... 6) операции по реализации земельных участков (долей в них); пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ) ...»

11. Оценщик не несет ответственность за идентификацию объекта на местности;

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При оценке объекта оценки не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемых земельных участках, стоимость оценивается в рамках существующей застройки земельных участков.

При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, зарегистрирован в Минюсте РФ 22 августа 2007 г., регистрационный N 10040;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, зарегистрирован в Минюсте РФ 23 августа 2007 г., регистрационный N 10045;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, зарегистрирован в Минюсте РФ 20 августа 2007 г., регистрационный N 10009;
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508,
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
2. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,
3. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки.

Указанные Стандарты являются Обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2 ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года, п.2 ФСО №2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года, ФСО №3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.6. Основные понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.3)

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи),
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия),
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества,
- права требования, обязательства (долги),
- работы, услуги, информация,
- иные объекты гражданских прав при установлении возможности их в гражданском обороте.

(Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.5)

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или предполагаемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО №1, п.3-8)

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. (ФСО №1, п.18-20)

Под **физическим износом** здания следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств: прочности, устойчивости, надежности и др. в результате воздействия природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Экономическое устаревание - снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Функциональное устаревание - это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. (ФСО №1, п.12-14)

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом

оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. (ФСО №1, п.15-17)

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать** затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке **или обосновать отказ от использования** того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Предполагаемое **использование результата оценки.**

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе:

- при совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,
- страховании,
- кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,
- реорганизации юридических лиц,
- приватизации имущества,
- разрешении имущественных споров и в иных случаях. (ФСО №2, п.3,4)

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. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.3)

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Кадастровая стоимость - это установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (ФСО №4, п.1)

1.7. Этапы проведения оценки.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процесс оценки связан со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки.

При выполнении оценки стоимости объекта оценки рекомендуется использовать следующий порядок работ:

Первый этап – проведение идентификация объекта и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели оценки, вида определяемой стоимости и даты оценки.

Второй этап – сбор и подтверждение информации, на основании которой будут основаны расчеты и заключения о стоимости объекта. Данный этап достаточно важный, поскольку от качества и полноты собранной информации напрямую зависят результаты работы в целом.

Третий этап - является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Четвертый этап – заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

Окончательное заключение о стоимости объекта оценки основано на всей совокупности имеющейся информации.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие **этапы**:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:*
 - Осмотр объекта оценки;
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта;
 - Описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
 - Изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
 - Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры, тенденций);
 - Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта;
3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*
4. *Согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*
5. *Определение ликвидационной стоимости*
6. *Составление отчета об оценке.*

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п.8ж).

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 2-1. Документы, характеризующие земельный участок:

1	Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 59ББ050698 от 22.01.2009 г., выдано УФРС по Пермскому краю, объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер: 59:03:0200009:169, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного на границах участка.
2	Копия кадастрового паспорта земельного участка №03/08-1-5024 от 15 ноября 2008 г., кадастровый номер земельного участка: 59:03:0200009:169

Таблица 2-2. Документы, характеризующие здания и сооружения:

1	Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 59БА 0733329 от 26.12.2007 г., выдано УФРС по Пермскому краю, объект права: незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
2	Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 59БА 0733328 от 26.12.2007 г., выдано УФРС по Пермскому краю, объект права: незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.
3	Копия плана на незавершенное строительством здание (АБК), находящиеся в г. Березники на территории Новой БТЭЦ, составленный МУП «БТИ г. Березники», по состоянию на 10.10.2000 г.
4	Копия плана на незавершенное строительством здание (механические мастерские), находящиеся в г. Березники на территории Новой БТЭЦ, составленный МУП «БТИ г. Березники», по состоянию на 10.10.2000 г.

Источники рыночной информации:

При проведении оценки были использованы данные, представленные в сети Internet на WWW- серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://www.metrophera.ru>
- <http://www.izrukvruki.ru>
- <http://www.er-capital.ru>
- <http://www.appraiser.ru>
- <http://www.viapi.ru>
- <http://www.upn.ru>

Аналитический отчет развития рынка земельных участков г.Перми за 2 квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул.Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru).

Аналитический отчет развития рынка производственной недвижимости г.Перми за 2 квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул.Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru).

База данных «Пермская мультилистинговая система»

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались также нормативно- методические материалы, информация, полученная от Заказчика, рыночная информация и аналитика.

2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, о текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объекты оценки: 1. Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

2. Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка

Информация о текущем использовании объектов оценки

На земельном участке находятся незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 3445,4 кв.м. и незавершенное строительство панельное здание механической мастерской адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

Оцениваемые здания не используются.

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

Оцениваемые объекты находятся в собственности Общества с ограниченной ответственностью «СВЕГА».

Юридический адрес: 618400, Пермский край, г. Березники, пр-т Ленина, д. 47, офис 405

Реквизиты: ИНН 5911017015, КПП 591101001,

ОГРН 1025901708964 от 04.12.2002г.

Договоры аренды (субаренды), определение суда об аресте имущества не представлены.

Ограничения и обременения прав: ипотека.

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

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На земельном участке имеются улучшения. Далее в таблице представлено описание улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Информация приводится на основании данных Технического паспорта и визуального осмотра здания

Объекты оценки: 1. Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

2. Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка

Технические характеристики оцениваемого имущества.

Таблица 2-3. Технические характеристики зданий и сооружений.

№ пп	Наименование / местоположение	Год постройки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2015 г., руб.	Площадь по наружному обмеру, кв.м.	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Этажность	Технические характеристики	Физический износ по паспорту БТИ, %	Техническое состояние
1	Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	2007	768 819,91	768 819,91	251,9	432	1698	2	Степень готовности - 52,4% Фундамент – сборный железобетонный Каркас – сборный железобетонный Стены – ж/бетонные панели, кирпичные Перегородки – кирпичные Перекрытия – сборные железобетонные плиты Кровля – ондулин по деревянным конструкциям Полы – нет Окна – двойные створные Двери – металлические Сети - электричество	-	Хорошее
2	Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	2007	768 819,92	768 819,92	843,7	769,5	6412	1	Степень готовности – 84,8% Фундамент – сборный железобетонный Каркас – сборный железобетонный Стены – ж/бетонные панели, кирпичные Перегородки – кирпичные Перекрытия – сборные железобетонные плиты Кровля – мягкая рулонная Полы – бетонные Окна – одинарные глухие Двери – металлические ворота Сети - электричество	-	Хорошее

Технические характеристики объекта недвижимости приняты согласно планам на незавершенные строительством здания (копии прилагаются).

Таблица 2-4 Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Адрес	Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного на границах участка.
Кадастровый номер земельного участка	59:03:0200009:169
Площадь земельного участка, кв.м.	10708
Имущественные права на земельный участок	Право собственности за Обществом с ограниченной ответственностью «Свега»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК
Фактическое использование	На земельном участке расположены объекты незавершенные строительством
Сервитуты и ограничения	Не зарегистрированы
Форма земельного участка	Сложной геометрической формы
Топография земельного участка	Характеристика рельефа: спокойный
Состояние участка	Удовлетворительное
Балансовая стоимость, руб.	274 849,95
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	23 437 349,16 (Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

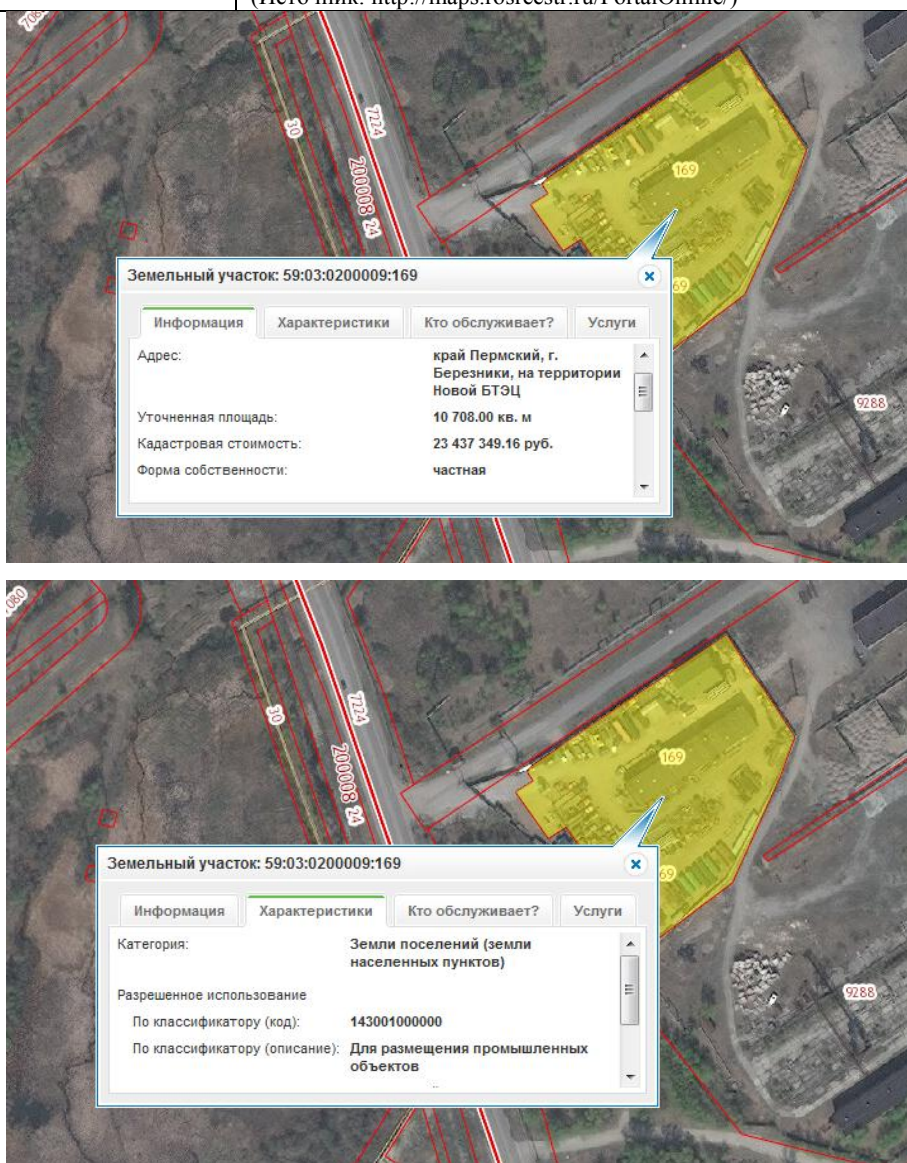


Рис.1. Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте

(Источник: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>)

Описание земельного участка выполнено на основании документации, представленной Заказчиком.

2.5. Описание местоположения объекта оценки.

Объекты оценки – имущество ООО «СВЕГА», расположенное по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

Рис. 2. Схема расположения объекта оценки.

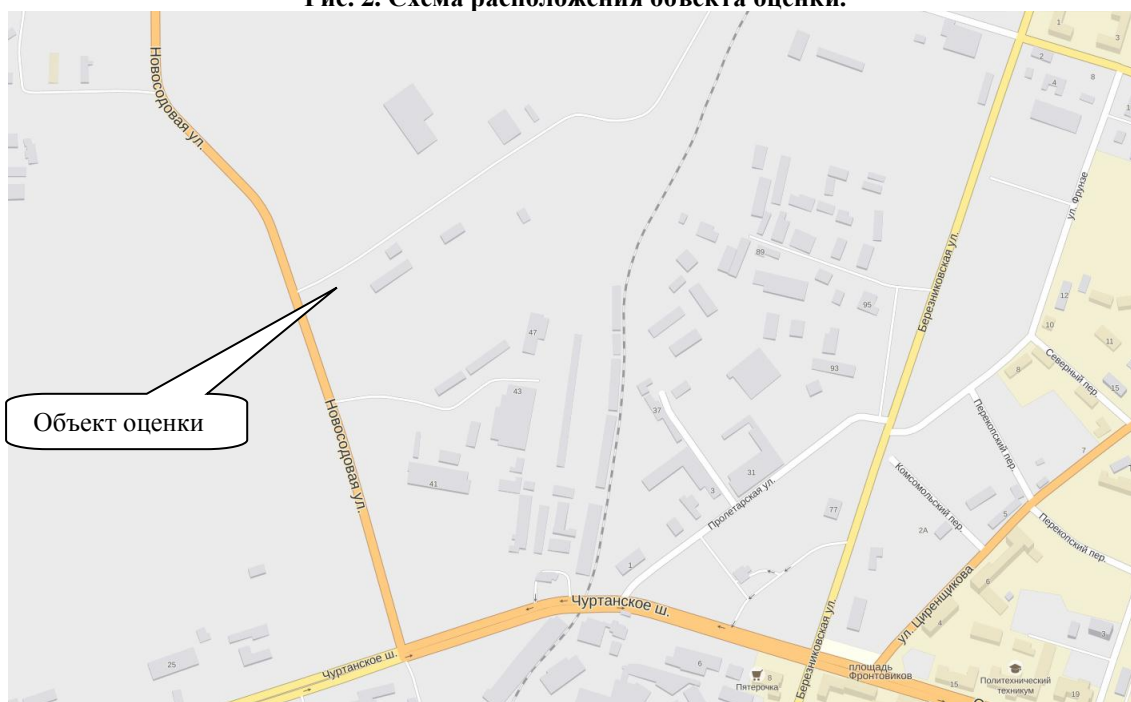


Рис. 3. Аэрофотографический снимок объекта оценки



Таблица 2-5 Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
<i>Адрес объекта недвижимости</i>	Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ
<i>Типичное использование окружения</i>	Подъезд к объекту недвижимости осуществляется: автотранспортом с ул. Новосодовая. Другие подъезды отсутствуют. Рядом с объектом недвижимости расположены здания производственного и складского назначения.
<i>Основной тип застройки</i>	Производственная застройка (склады, гаражи, производственные здания)
<i>Основной тип зданий</i>	Капитальные здания
<i>Плотность (полнота) застройки</i>	Средняя
<i>Этажность застройки</i>	Малоэтажная
<i>Благоустройство территории</i>	Подъездная дорога и пешеходные дорожки заасфальтированы и находятся в удовлетворительном состоянии (ямы, выбоины, трещины). Территория вокруг объекта оценки не благоустроена.
<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Объект недвижимости подключен к источникам электроснабжения
<i>Условия окружающей среды</i>	Удовлетворительные.
<i>Транспортная доступность</i>	Въезд на территорию объекта может осуществляться: автотранспортом с ул. Новосодовая. В 330 м. от оцениваемых объектов проходит железнодорожная ветка.
<i>Вид подъездных путей</i>	Асфальтированные автодороги, железная дорога
<i>Затопляемость</i>	Данных о затопляемости нет
<i>Грунты, почвы</i>	Нет данных
<i>Интенсивность движения транспорта</i>	Средняя
<i>Деловая активность</i>	Объект недвижимости расположен на левом берегу р. Кама в производственной части г. Березники, рядом с ул. Новосодовая, с достаточно высокой производственной активностью, высоким уровнем социально-экономического развития и развитой инфраструктурой.
<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительное. На территории города работает большое количество промышленных предприятий с большим выбросом вредных веществ в атмосферу и воды города Березники.
<i>Историческая и культурная значимость</i>	Нет данных

Выводы:

<i>Положительные характеристики местоположения</i>	<i>Отрицательные характеристики местоположения</i>
1. Удобный подъезд со стороны ул. Новосодовая	1. Удовлетворительная экологическая обстановка
2. Имеется возможность подключения к сети электроснабжения	2. Низкий пешеходный поток
3. Большая территория парковки	

Сопоставив достоинства и недостатки характеристик местоположения объекта оценки, выявив факторы, которые в наибольшей степени влияют на доходность объекта, оценщик сделал заключение, что объект оценки имеет среднюю степень коммерческой привлекательности объекта.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В разделе анализа рынка объекта оценки и других внешних факторов рассматриваются следующие разделы:

- *Анализ социально-экономической ситуации в РФ*
- *Анализ социально-экономической ситуации в регионе (Пермский край)*
- *Анализ социально-экономической ситуации г. Березники.*
- *Анализ рынка земельных участков г. Перми и Пермского края*
- *Анализ рынка производственной недвижимости г. Перми и Пермского края*
- *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки*

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использовании объекта.

3.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой и производственной недвижимости в Пермском крае.

Таблица 3-1 Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Пермском крае

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую, производственную недвижимость через основные ценообразующие факторы.

Средние коэффициенты капитализации для наиболее качественных объектов коммерческой и производственной недвижимости в Пермском крае стабильны. Пермский край – один из экономически развитых регионов России. Основа экономики края – высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, черная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

Объект принадлежит к сегменту производственной недвижимости г.Перми с учетом условий использования оцениваемого объекта.

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 полугодие 2015 года

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и

полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (- 1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года)

Таблица 3-2 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

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

	2014 год		2015 год			
	июнь	янв. - июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв. - июнь
ВВП ¹⁾	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ⁷⁾	96,7 ⁷⁾	92,4 ⁸⁾	92,9 ⁸⁾	-0,5	94,6 ⁸⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 ⁷⁾	94,3 ⁷⁾	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 ⁷⁾	129,8 ⁷⁾	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ⁸⁾	0,0	91,5 ⁸⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33726	31509	34380	35930 ⁸⁾		33220 ⁸⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 ¹⁾		182,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 ¹⁾		94,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

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

⁸⁾ Оценка

Источники: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 1 полугодие 2015 года», Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Вывод: В целом, отмечается снижение темпов роста основных показателей социально-экономического развития России, что свидетельствует о замедлении развития экономики.

3.2. Анализ социально - экономической ситуации в Пермском крае.

Характеристика Пермского края

Краевой центр: город Пермь.

Дата образования: 1 декабря 2005 года на основе объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа.

Площадь: 160 236,5 кв.км.

Наиболее крупные города: Пермь, Березники, Соликамск, Чайковский, Кунгур, Лысьва.

Главные реки: Кама, Чусовая, Косьва, Вишера.

Полезные ископаемые: нефть, газ, уголь, калийно-магниевые соли, поваренная соль, хромиты, торф, золото, алмазы, пески, щебень, гравий.

Наиболее крупные месторождения: Верхнекамское – калийно-магниевых солей, Всеволодо-Вильвенское – песка, гравия, Кизеловское – каменного угля.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая и нефтехимическая, лесная, целлюлозно-бумажная и деревообрабатывающая, топливная.

Население: 2 млн. 820 тыс. человек.

Доля городского населения: 75,3%.

Климат: умеренно континентальный.

Средняя температура января: -11,8 гр. С.

Средняя температура июля: +20,3 гр. С.

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

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

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

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

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

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

Характеристика экономического потенциала Пермского края

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

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

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

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

Социально-экономическое положение Пермского края в январе-июне 2015 года

Таблица 3-1 Макроэкономические показатели в % к соответствующему периоду предыдущего года

	Янв.-июнь (отчет)	2015 год (оценка)*
Инфляция (ИПЦ в среднем за период), %	107,9	114,7
Индекс промышленного производства, % **	98,1	96,7
Объем производства продукции сельского хозяйства, %	104,6	105,4
Реальная заработная плата, %	90,3***	91,4
Средняя номинальная начисленная заработная плата, тыс. руб.	27004,4***	28504,2

* по пессимистическому варианту Сценарных условий для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края до 2018 год;

** агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»;

***Данные с опозданием на месяц.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (далее - Пермьстат) в январе-июне 2015 года социально-экономическое развитие Пермского края характеризовалось следующими тенденциями:

1. Положительная динамика по доходам населения в основном за счет значительных расходов, осуществленных на территории региона нерезидентами.

В январе-июне 2015 года объем денежных доходов населения сложился в размере 484378,7 млн. рублей (30613,9 рубля в среднем на душу в месяц) и увеличился на 21,5% 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 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 6,4%.

2. Рост финансовых показателей деятельности экономических субъектов.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций за январь-апрель текущего года составил 117,0 млрд. рублей, что в 1,5 р. выше результатов аналогичного периода 2014 года (при этом прибыль предприятий и организаций за этот период выросла в 1,4 р.). Основное влияние на рост прибыли оказала химическая отрасль.

3. Рост ввода в действие жилых домов.

В январе-июне 2015 года на территории Пермского края построено 7700 квартир общей площадью 502,9 тыс. кв. метров, что составило 133,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

4. Рост в сельскохозяйственном производстве.

Индекс физического объема производства сельскохозяйственной продукции в январе-июне 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года в хозяйствах всех категорий края составил 104,6%.

Запасы зерна в сельскохозяйственных, заготовительных и обрабатывающих организациях на начало июля 2015 года составили 145,4% от объемов прошлого года (в целом ПФО – 127,1%).

5. Продовольственная дефляция. На продовольственные товары индекс цен в истекшем месяце в среднем по краю сложился на уровне 99,6%.

Таблица 3-2 Показатели социально-экономического развития Пермского края за январь - июнь 2015 года

Показатель	Единица измерения	Янв.-июнь 2015 г.	Янв.-июнь 2014 г.
Основные показатели деятельности предприятий и организаций			
Индекс промышленного производства, в т.ч.	%	98,1	111,5
- добыча полезных ископаемых	%	103,8	104,4
- обрабатывающие производства	%	97,3	115,1
- производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды	%	91,3	105,0
Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (по сопоставимым ценам):			
- добыча полезных ископаемых	%	115,5	113,9
- обрабатывающие производства	%	110,0	108,0
- производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды	%	93,0	117,2
Инвестиции в основной капитал*	млн. руб.	38520,2	31837,4
Темп роста инвестиций в сопоставимых ценах*	%	99,1	101,3
Фонд заработной платы по полному кругу предприятий	млн. руб.	112745,6	110244,8
темп роста	%	102,3	111,8
Среднесписочная численность работающих по полному кругу предприятий	тыс. чел.	835,0	847,3

Показатель	Единица измерения	Янв.-июнь 2015 г.	Янв.-июнь 2014 г.
темпа роста	%	98,6	98,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»**	млн. руб.	30064,2	32466,9
темпа роста в сопоставимых ценах**	%	87,7	93,3
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м.	502,9	377,8
темпа роста	%	133,1	158,5
Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	14550,8	12008,3
темпа роста в сопоставимых ценах	%	104,6	97,2
Потребительский рынок			
Оборот розничной торговли ***	млн. руб.	240846,1	231017,6
темпа роста в сопоставимых ценах ***	%	89,7	101,0
Объем платных услуг населению	млн. руб.	57953,4	57522,0
темпа роста в сопоставимых ценах	%	94,1	100,8
Уровень жизни населения			
Реальные располагаемые денежные доходы населения к соответствующему периоду предыдущего года	%	106,4	95,8
Реальная начисленная средняя заработная плата одного работника в целом по краю, к соответствующему периоду предыдущего года	%	90,3	106,4
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, к декабрю предыдущего года	%	107,9	104,5
Численность зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	23,3	20,0

* данные с опозданием на квартал;

** данные рассчитываются по сопоставимому кругу предприятий и организаций Пермского края, не коррелируют с абсолютными значениями по показателю.

Примечание: серым цветом выделены показатели, значения которых в отчетном периоде ниже (выше – для негативных показателей) прошлого периода.

Источник: Основные итоги социально-экономического развития Пермского края в январе-июне 2015 г. Пермский региональный сервер <http://www.perm.ru/index.php?id=114210>

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

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

3.3. Анализ социально-экономической ситуации в г. Березники.

Город расположен на берегу реки Кама в Предуралье, в 170 километрах к северу от Перми. Занимаемая площадь 431,1 квадратных километра. Численность населения — 168 тысяч человек.

Город Березники является центром северной части Пермского края. Становление города неразрывно связано с развитием крупных промышленных предприятий, уникальных в масштабах всей России.

Первые поселения на территории Березников возникли в XVI — XVII веках на базе соляных промыслов. Свое название город получил от рабочего поселка («Березовый остров») при Березниковском содовом заводе, построенном в 1883 году пермским купцом Любимовым и бельгийским предпринимателем Сольве.

Город Березники сегодня — это второй по величине город края. Здесь работает более двух тысяч предприятий и организаций различных форм собственности. Наиболее значимые — это «Корпорация ВСМПО-АВСИМА», единственная в России производящая титановую губку; компания «Уралкалий», выпускающая около 13 процентов всех калийных удобрений в мире; акционерное общество «Азот», производящее почти миллион тонн азотных удобрений в год.

Одно из приоритетных направлений в работе администрации города Березники — повышение комфортности жизни березниковцев. Делается все возможное для развития человеческого потенциала территории.

Березники активно участвуют в реализации приоритетных национальных проектов в сфере образования, здравоохранения и жилищной сфере. Система высшего образования города включает 9 филиалов вузов, среди них самые крупные — Пермский государственный технический университет, Пермский государственный университет, Уральский государственный экономический университет, березниковские представительство Высшей школы приватизации и предпринимательства.

В городе действуют 4 средних специальных учебных заведения, 8 профессионально-технических училищ, 30 общеобразовательных школ и около 69 детских дошкольных образовательных учреждений.

Березники являются культурной столицей Верхнекамья. В городе расположены пять архитектурных памятников республиканского и краевого значения, десять памятников археологии, относящихся к разным периодам истории. Около сорока лет в городе работают джаз-оркестр и народная школа-театр балета. В городе есть два драматических театра, функционирует развитая сеть библиотек.

Источник: <http://perm.ru/index.php?id=114060>

Таблица 3-3 Зонирование муниципальных образований Пермского края.

Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Пермский ГО	Пермский МР	Кудымкарский ГО	Прочие районы
	Чайковский МР	Нытвенский МР	
	Березниковский ГО	Верещагинский МР	
	Кунгурский ГО	Осинский МР	
	Краснокамский МР	Кунгурский МР	
	Соликамский ГО	Губахинский ГО	
	Добрянский МР	Оханский МР	
	Лысьвенский ГО	Ильинский МР	
	Чернушинский МР	Очерский МР	
	Чусовской МР	Бардымский МР	
		Горнозаводский МР	

Источник: Аналитическая справка №АЦ-15-00030 от 03.03.2015 г., составленная ООО АЦ «КД-Консалтинг».

Согласно вышеприведенной таблице г. Березники Пермского края относится к 2 зоне развития рынка недвижимости Пермского края.

Таблица 3-4 Показатели экономического развития г. Березники в сравнении с остальными районами Пермского края

Муниципальное образование	Среднесписочная численность работающих на ноябрь 2015 г., человек	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2014 г., тыс. руб.		Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2014 г., тыс. руб.		Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций на ноябрь 2014 г., руб.	Средняя расчетная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья на 1 кв. 2015 г., руб.
		Всего	На одного работающего	Всего	На одного работающего		
			К1		К2	К3	К4
Городские округа							
Пермь	296227	734826529	2481	327347639	1105	35418,7	49919
Березники	52023	167732377	3224	24157897	464	29989,5	31448
Губаха	11993	22063295	1840	2619672	218	20948,2	16256
Кунгур	15355	13458473	876	9559014	623	26249,0	35977
Лысьва	16201	22902862	1414	9692629	598	21143,4	28776
Соликамск	29485	21928024	744	12316935	418	27353,9	34412

Муниципальные районы							
Александровский	5552	11817676	2129	2064332	372	21081,7	15985
Бардымский	3457	8389946	2427	1349625	390	22569,5	23224
Березовский	2706	369500	137	1277957	472	22606,4	23251
Б.-Сосновский	1695	161405	95	839347	495	22316,5	19220
Верещагинский	7484	4567928	610	5101137	682	21511,3	28773
Горнозаводский	6395	6860428	1073	1469764	230	24040,2	26979
Гремячинский	2417	584867	242	608178	252	23605,0	15113
Добрянский	11871	42154568	3551	6593726	555	32336,0	34236
Еловский	1356	1101880	813	590547	436	19938,7	19383
Ильинский	2255	1333405	591	1245518	552	22161,6	23334
Карагайский	3015	955623	317	1319850	438	22601,7	25802
Кизеловский	4287	1188713	277	1445818	337	19822,9	23554
Кишертский	1700	535098	315	439302	258	21933,2	23505
Красновидянский	3027	9450244	3122	1286639	425	23155,8	25633
Краснокамский	13420	13950252	1040	11866997	884	27224,8	35405
Кудринский	4870	34447728	7073	1767885	363	20054,4	25495
Кунгурский	5113	8042679	1573	1359186	266	19898,6	25600
Нытвенский	8608	9997826	1161	3233788	376	21845,8	29186
Октябрьский	3921	14784160	3771	1657975	423	23451,5	25907
Ординский	2390	4884376	2044	830585	348	21667,5	20904
Осинский	7183	14113700	1965	2370392	330	29516,6	28626
Оханский	2515	496443	197	939911	374	18873,4	28923
Очерский	4567	1866844	409	2007073	439	26023,6	29463
Пермский	15081	18630160	1235	10178432	675	26812,0	41299
Сивинский	2470	647638	262	823954	334	19182,6	18667
Соликамский	2369	6082596	2568	271837	115	22394,6	28679
Суксунский	2990	1568173	524	1226103	410	20588,8	22287
Уинский	1358	6119420	4506	601014	443	20020,3	22939
Усольский	2361	40768763	17268	907660	384	34249,0	25732
Чайковский	23041	78081309	3389	13425777	583	27115,5	37626
Частинский	2395	11056977	4617	757479	316	23866,9	16447
Чердынский	3750	327431	87	1209378	323	21733,5	15208
Чернушинский	10785	25281451	2344	7015818	651	26457,3	34843
Чусовской	15805	8817580	558	6070195	384	24272,4	27533
Коми-Пермяцкий округ							
г. Кудымкар	6086	775495	127	3508363	576	26201,1	37132
Гайнский	1898	146971	77	563169	297	24146,3	18413
Косинский	1128	11184	10	305154	271	24078,9	18411
Кочевский	1444	174286	121	582931	404	29893,8	17928
Кудымкарский	2844	248741	87	787867	277	15611,6	20502
Юрлинский	1221	15258	12	393787	323	19478,9	19555
Юсьвинский	2510	369349	147	854741	341	18855,8	18697

Источник: <http://permsso.gks.ru:8081/bgd/doc1157/main.htm>

Вывод: социально - экономические условия и потенциалы района, способны повысить уровень развития каждого региона, при осуществлении региональной политики, связанной с формированием промышленных производств, объектов производственной и социальной инфраструктуры

3.4. Анализ рынка земельных участков г.Перми и Пермского края

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

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

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований.¹ Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования. Например, строительство оздоровительного комплекса может быть разрешённым видом использования для земель поселений, для земель промышленности и для земель лесного фонда.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что в рыночном обороте находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землёй возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населённых пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте.

Землями населённых пунктов (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделённые их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

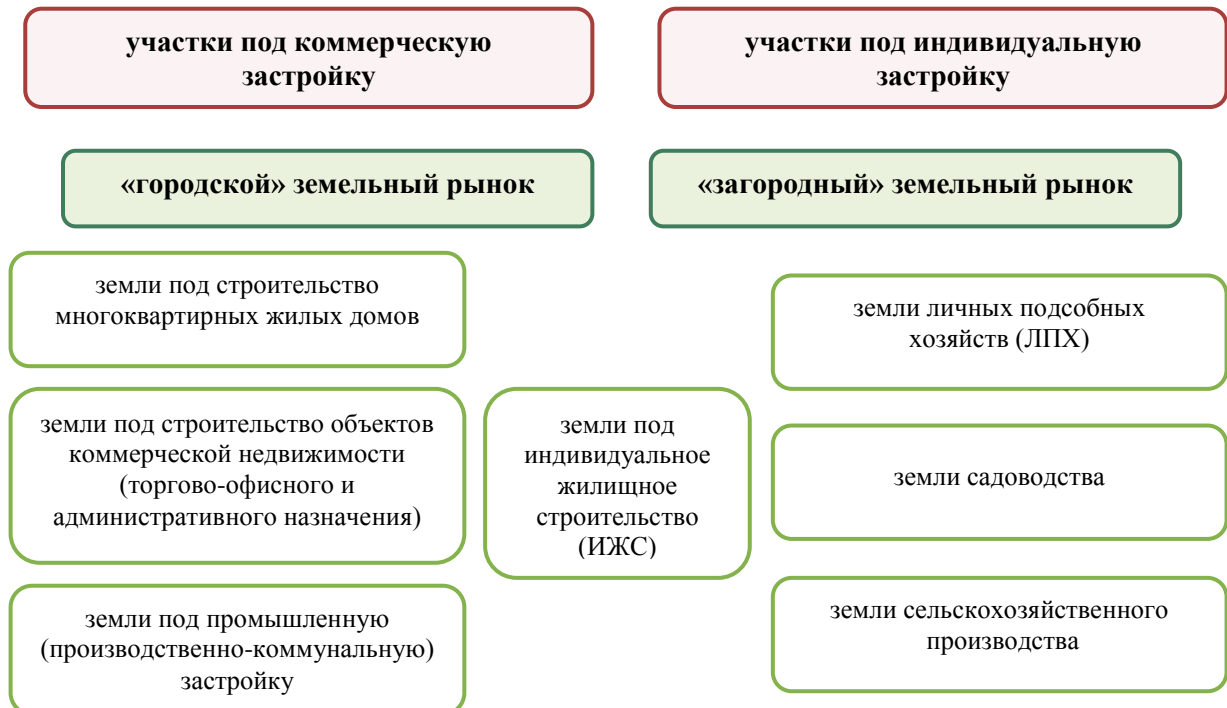
Землями сельскохозяйственного назначения (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Землями промышленности (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на пермском земельном рынке, представлены на схеме «Структура пермского земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.

¹ 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д. Всего в классификаторе 81 вид разрешенного использования участков - например, овощеводство в первой группе, передвижное жилье - во второй, ветеринарное обслуживание - в третьей.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК



В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
- земли садоводства;
- земли сельскохозяйственного производства;
- земли крестьянско-фермерских хозяйств;
- земли под строительство баз отдыха.

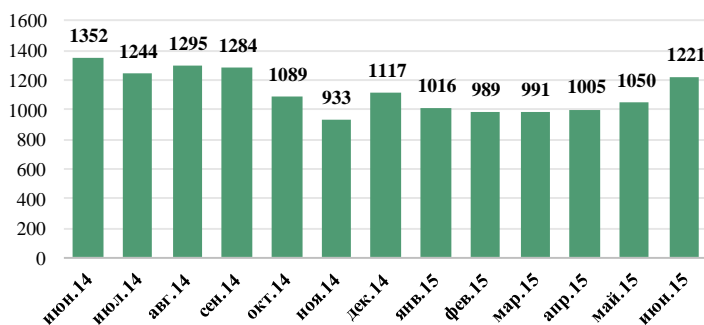
} *ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка*

Краткое описание общей ситуации на пермском земельном рынке

К концу 2-го квартала 2015 г. объем рынка земельных участков, предлагаемых к продаже на территории Пермского края, составил порядка тысячи двухсот предложений.

Динамика числа предложений земельных участков за годовой период (с июня 2014 г. по июнь 2015 г.) с разбивкой по месяцам представлена на графике.

**Динамика числа предложений
на пермском земельном рынке, ед.**



**Изменение числа предложений
за 2-й квартал 2015 г.**

+ 23%
(+ 230 ед.)

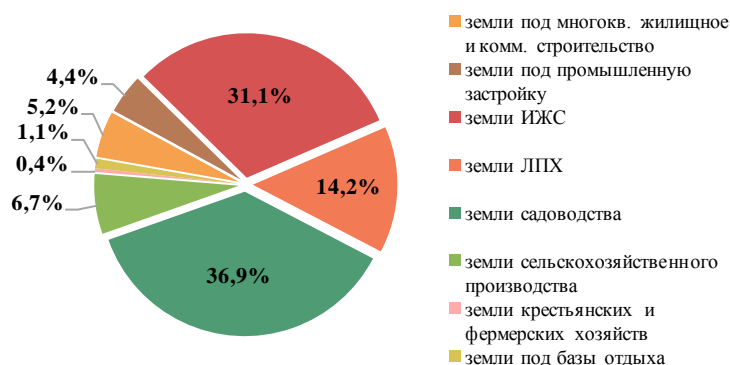


По итогам 2-го квартала 2015 г. на рынке земельных участков общее количество предложений увеличилось на 230 ед. (или 23%), что во многом объясняется повышением активности в весенне-летний период.

Стоит отметить, что в течение последних двух лет на пермском рынке земли отмечается тенденция к уменьшению числа предложений. Так за годовой период с июня 2014 г. по июнь 2015 г. объем рынка земельных участков сократился на 131 ед. (или 10%).

Структура предложения земельных участков в зависимости от *потребительского критерия* (видов использования земельных участков), сложившаяся к концу 2-го квартала 2015 г. на земельном рынке Пермского края отражена на графике:

**Структура предложения пермского земельного
рынка по видам использования участков
на 26 июня 2015 г.**



**Изменение структуры предложения
за 2-й квартал 2015 г., ед.**

Подсегмент	Рост/снижение числа предложений	
земли под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство	- 12	↓
земли под промышленную застройку	+ 9	↑
земли ИЖС	+ 100	↑
земли ЛПХ	+ 39	↑
земли садоводства	+ 84	↑
земли сельскохозяйственного производства	+ 9	↑
земли под базы отдыха	+ 2	↑
земли крестьянских и фермерских хозяйств	- 1	↓

Во 2-м квартале 2015 г. на Пермском земельном рынке практически по всем подсегментам в зависимости от видов разрешенного использования наблюдалась положительная динамика числа предложений. Уменьшение количества предложений зафиксировано лишь в подсегменте земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство – на 12 ед., а также в подсегменте земельных участков крестьянских и фермерских хозяйств – на 1 ед.

Добавим, что максимальный прирост рассматриваемого показателя продемонстрировали земли под ИЖС, а также земли садоводства (на 100 и 84 ед. соответственно).

Наибольшую долю по количеству предложений составляют земли садоводства – 37%, следующая по объёму доля рынка принадлежит землям ИЖС - 31%.

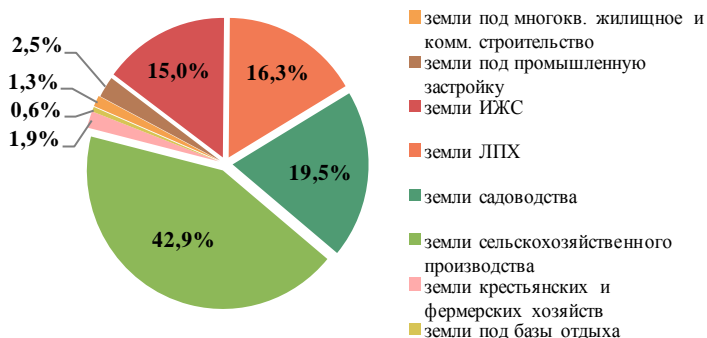
Доли земель крестьянско-фермерских хозяйств и участков под строительство баз отдыха малы в общей структуре предложения и составляют 0,4% и 1,1% соответственно. На рынке представлены единичные предложения таких участков – от 4 до 13 предложений ежемесячно.

Рассмотрим структуру рынка купли-продажи земельных участков с точки зрения площади, занимаемой участками различных видов использования.

Как видно из графика, если по числу предложений участки сельскохозяйственного производства занимают лишь четвертую по величине долю в структуре предложения, то по занимаемой физической площади эти земли самые обширные – около 43%.

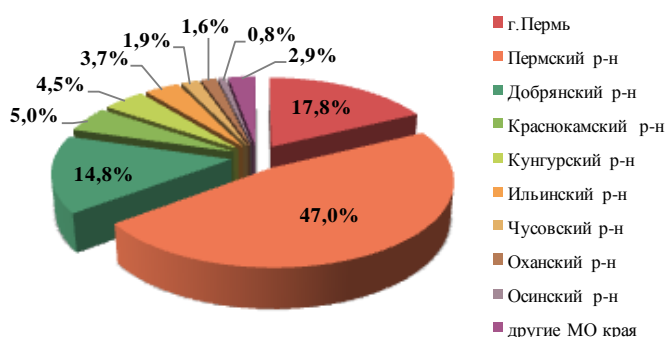
Напомним, что в 1-м квартале 2015 г. доля таких земель составляла 60%.

Структура предложения пермского земельного рынка по занимаемым площадям на 26 июня 2015 г.



Ниже на графике представлена структура предложения земельных участков в зависимости от **территориального критерия**.

Структура предложения земельных участков по Пермскому краю на 26 июня 2015 г.



Изменение структуры предложения за 2-й квартал 2015 г., ед.

Территориальный критерий	Рост/снижение числа предложений	Тренд
г. Пермь	+ 43	↑
Пермский р-н	+ 159	↑
Добрянский р-н	+ 15	↑
территории других МО края (за исключением г. Перми, Пермского и Добрянского районов)	+ 13	↑

В структуре преобладают земельные участки, расположенные на территории Пермского района – на их долю приходится около половины всего объема предложения (47%).

Участки, выставляемые на продажу на других территориях края (за исключением г. Перми, Пермского и Добрянского районов), ежемесячно составляют порядка 19-23% в структуре предложения; среди них наибольшие доли принадлежат территориям Краснокамского, Кунгурского и Ильинского районов.

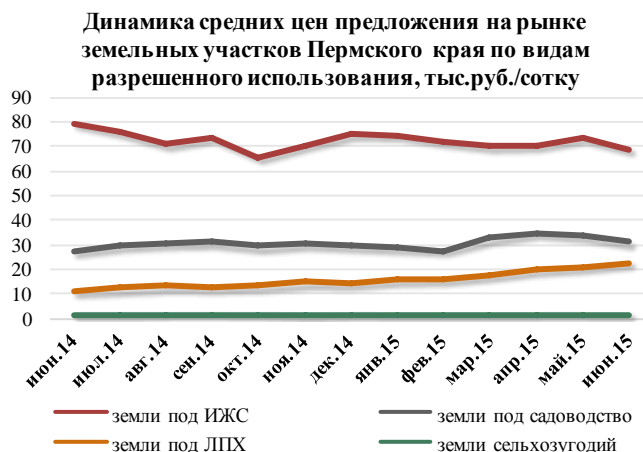
На территориях муниципальных образований края (если не рассматривать г. Пермь) на продажу выставляются участки четырех основных видов использования – ИЖС, ЛПХ, садоводство, земли сельскохозяйственного производства. Отмечаются единичные предложения участков под промышленную застройку, а также под коммерческое и многоэтажное жилищное строительство.

Представленные на графике данные наглядно показывают состояние земельного рынка большинства муниципальных образований Пермского края – рынок не развит, на продажу выставляются единичные предложения, а на некоторых территориях предложения отсутствуют совсем.

Земельный рынок муниципальных образований края (за чертой города) – это в основном рынок земли под частную застройку и сельскохозяйственное использование. Подавляющее число предложений по участкам под застройку многоэтажным жильем и коммерческой недвижимостью – это участки в черте города Перми.

Рассмотрим сводную ценовую ситуацию по земельным участкам различных видов разрешенного использования в целом по Пермскому краю.

В течение «кризисного» 2009 г. на всех подсегментах земельного рынка наблюдалось снижение средних цен предложения. К концу 2009 г. на отдельных подсегментах земельного рынка был отмечен переход к стабилизации, который продолжился в течение 2010 г., а также в начале 2011 г. В 2011 г. на пермском земельном рынке наблюдались незначительные ценовые колебания, в целом же ценовая ситуация оставалась стабильной. В 2012 – 2014 гг. по большинству земельных участков цены предложения держались на прежнем уровне, однако изменения в структуре предложения оказывали влияние на рост / снижение расчетных средних цен предложения.



Более подробно ситуация на каждом подсегменте земельного рынка рассмотрена в соответствующих разделах отчета.

В целом в отношении ценовой ситуации на земельном рынке необходимо подчеркнуть, что изменение расчетных средних цен предложения происходит в основном за счет изменения структуры предложения, что является следствием неразвитости земельного рынка.

Земельные участки под производственную застройку

Согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ, *землями промышленности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Отметим, что земли в целом делятся по категориям (определенным в Земельном Кодексе) и видам разрешенного использования. То есть существуют земли категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленное, производственное использование», а есть отдельная категория - «земли промышленности».

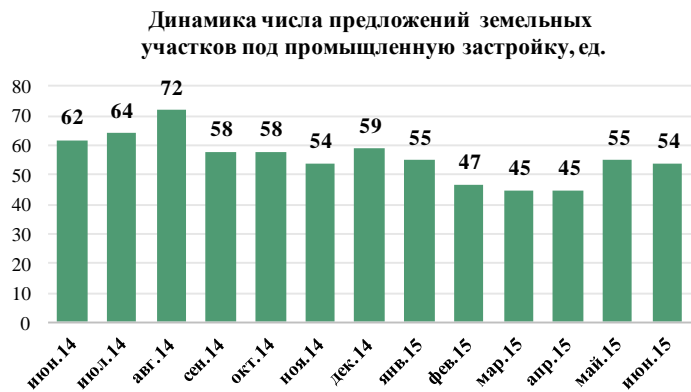
На земельном рынке Пермского края (в структуре предложения) земель этих двух видов крайне мало. Поэтому в данном разделе отчета рассматриваются участки обоих видов:

На территории г.Перми:

- участки промышленного назначения, относящиеся, согласно Правилам землепользования и застройки, к производственным зонам (ПК-1-5): в основном расположены вдоль ул. Промышленная, Маршрутная, Героев Хасана, Шоссе Космонавтов, Докучаева, Васильева и т.д.;
- участки в жилых и общественно-деловых зонах, предназначенные для размещения объектов коммунального назначения (автостоянок, автопарковок, автомоек, АЗС, гаражей, автосалонов и т.п.).

На других территориях – участки, относящиеся к землям промышленности, производственным зонам. В основном это участки, предназначенные под строительство промышленных объектов придорожного сервиса, размещение автосалонов, АЗС, размещение производственных баз, складских помещений, автокомплексов, автомоек, ангаров.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под промышленную застройку в Пермском крае за период с июня 2014 г. по июнь 2015 г.



Изменение числа предложений за 2-й квартал 2015 г.

+ 20%
(+ 9 ед.)



Структура предложения земельных участков под промышленную застройку с учетом территориального критерия отражена на графике ниже.

Структура предложения земельных участков под промышленную застройку с учетом территориального критерия на 26 июня 2015 г.



Изменение структуры подсегмента за 2-й квартал 2015 г., ед.

Территориальный критерий	Рост/снижение числа предложений	Изменение
г. Пермь	+ 6	↑
Пермский МР	+ 2	↑
Добрянский МР	не изм.	→
территории других МО края	+ 1	↑

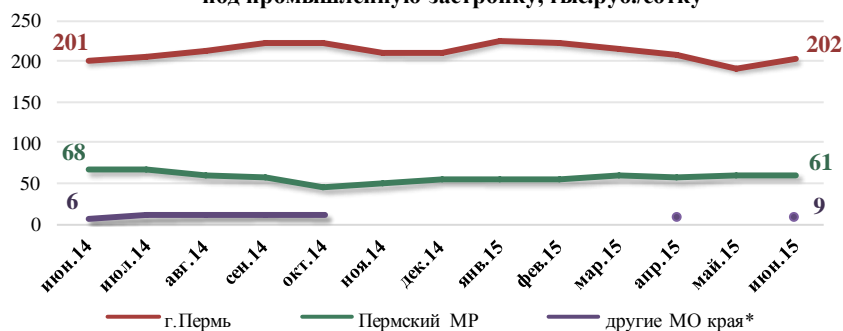
Общее количество предложений земельных участков под промышленную застройку на территории Пермского края к концу 2-го квартала 2015 г. составило 54 ед., что на 9 ед. (или 20%) больше аналогичного показателя предыдущего отчетного периода.

С учетом территориального критерия число предложений по итогам исследуемого квартала увеличилось в Перми – на 6 ед., в Пермском районе – на 2 ед., на территории других муниципальных образований Пермского края – на 1 ед. В Добрянском районе количество предлагаемых к продаже земельных участков не изменилось.

Основная доля предложений земельных участков производственного назначения приходится на территорию г. Перми – 60%.

Динамика средних цен предложения земельных участков производственного назначения в разрезе их территориальной принадлежности за период с июня 2014 г. по июнь 2015 г. представлена на графике ниже.

Динамика средних цен предложения земельных участков под промышленную застройку, тыс.руб./сотку



Примечание: *см. пояснения в тексте

В таблице ниже приведены средние удельные цены предложения земельных участков под промышленную застройку, а также темпы роста / снижения цен за 2-й квартал 2015 г.

Таблица 3-5 Средние цены предложения земельных участков под промышленную застройку, темпы роста / снижения средних цен за 2-й квартал 2015 г.

Территория	Средняя цена предложения, тыс.руб./сотку				Темп роста / снижения	
	мар.15	апр.15	май.15	июн.15		
г. Пермь	215,46	207,10	192,75	202,14	- 6,2%	↓
Пермский МР	60,62	57,42	61,37	61,37	+ 1,2%	↑
другие МО края*	-	9,67	-	8,79	-	-

Во 2-м квартале 2015 г. на рынке земельных участков под промышленную застройку наблюдалась разнонаправленная динамика средних цен предложения.

Средняя цена земельных участков под промышленную застройку на территории г. Перми по итогам 2-го квартала 2015 г. снизилась на 6,2% и составила 202,14 тыс.руб./сотку. Цены предложения рассматриваемых земель варьируются от 44-83 тыс.руб./сотку до 731-1 176 тыс.руб./сотку.

В Пермском районе средняя цена предложения участков промышленного назначения за исследуемый квартал увеличилась на 1,2% и сложилась на уровне 61,37 тыс.руб./сотку. Цены предложения данных участков варьируются в диапазоне от 12-15 тыс.руб./сотку до 100-262 тыс.руб./сотку.

Удельные цены предложения участков под промышленную застройку в других муниципальных образованиях края сосредоточены в ценовом диапазоне 5 - 51 тыс.руб./сот. Заметим, что по минимальным ценам, как правило, предлагаются участки под размещение АЗС и объектов придорожного сервиса, по максимальным – под строительство производственных зданий, складов, логистических центров. Количество предложений здесь крайне ограничено, в силу чего в отдельные месяцы отчетного квартала расчет средней цены предложения не производился.

На территории Добрянского района во 2-м квартале 2015 г. было отмечено два предложения рассматриваемого вида земель по ценам 7,8 и 9,5 тыс.руб./сотку.

Источник информации: «Аналитический отчет развития рынка земельных участков Пермского края за 2

квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул. Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru).

Кроме аналитической информации, опубликованной ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг», оценщик провел мониторинг рынка незастроенных земельных участков под производственную застройку, расположенных в Пермском крае за август-сентябрь 2015 г.

Таблица 3-6 Предложение на рынке земельных участков под производственную застройку

№ п/п	Адрес	Рейтинговый коэффициент	Площадь, кв.м.	Право собственности/право аренды	Категория земель	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации (ссылка, контактный телефон, дата предложения)
1	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	0,700	42 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	8 500 000	202	Коммунальные	https://www.avito.ru/kra-snokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_promnaznacheniya_134764832 Т. 89194805167 Дата предложения: сентябрь 2015г.
2	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	0,700	5 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	1 500 000	300	Коммунальные	http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/97532.php Т. 89120594386 Дата предложения: сентябрь 2015г.
3	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск, ул. Февральская/Промышленная	0,700	11 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	3 000 000	273	Коммунальные	https://www.avito.ru/kra-snokamsk/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_1.10_ga_64575023 Т. 89028362400 Дата предложения: сентябрь 2015г.

Согласно вышеприведенной выборке цены предложения 1 кв.м. незастроенных земельных участков под производственную застройку в Пермском крае, на сентябрь 2015 г. находятся в диапазоне от 202 до 300 руб./кв.м., среднее значение – 258 руб./кв.м.

Вывод:

Согласно данным ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» средняя цена земельных участков под промышленную застройку на территории Пермского края по итогам 2-го квартала 2015 г. составила 8,79 тыс.руб./сотку. Цены предложения рассматриваемых земель варьируются от 5 тыс.руб./сотку до 15 тыс.руб./сотку.

Согласно вышеприведенной выборке цены предложения 1 кв.м. незастроенных земельных участков под производственную застройку в Пермском крае, на сентябрь 2015 г. находятся в диапазоне от 202 до 300 руб./кв.м., среднее значение – 258 руб./кв.м.

3.5. Анализ рынка производственной недвижимости г. Перми.

Рынок производственной недвижимости г. Перми характеризуется небольшим объемом предложения.

Во 2-м квартале 2015 г. общее количество предложений на рынке производственной недвижимости увеличилось как на рынке купли-продажи (до 98 ед., прирост – 14%), так и на рынке аренды (до 111 ед., прирост – 26%).

Доля производственного сегмента в рамках коммерческого сектора на рынке купли-продажи составила 7,5%, на рынке аренды – 8,4%.

Ниже представлена типизация производственной недвижимости по функциональному назначению.



Особенностью развития подсегментов объектов I и V групп является то, что такие объекты не являются массовыми и поэтому крайне редко продаются на открытом рынке.

Для объектов V группы это объясняется тем, что зачастую они находятся в собственности государства или крупных корпораций, а реализация таких стратегических объектов жестко контролируется. Редкость объектов I группы связана с тем, что сегмент технологических и индустриальных парков только начинает развиваться. Кроме того, в структуре предложения рынка производственной недвижимости г. Перми предложения в технопарках не отражаются из-за того, что не все площадки расположены непосредственно в городе.

Среди действующих технопарков можно отметить «Индустриальный парк «ПЛЮС» под управлением компании ООО «Мегасервис». Однако данный парк по своему назначению тяготеет к логистическому комплексу. В 2011 г. в Перми открыт индустриальный парк «Осенцы», который гораздо лучше соответствует своему назначению (специализация – машиностроение).

Кроме того, индустриальные парки формируются в рамках существующих предприятий. Так, можно отметить парки на территории «Пермского моторного завода», «Мотовилихинских заводов», завода «Морион».

Анализ развития рынка производственной недвижимости г. Перми за 2-й квартал 2015 г.

В Перми строится достаточно мало новой производственной недвижимости. Объекты нового промышленного строительства возводятся или реконструируются чаще всего для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок. Таким образом, в настоящее время можно говорить о формировании и развитии, в основном, вторичного рынка производственной недвижимости.

Доступная информация позволяет анализировать структуру предложения на рынке, уровень средних цен предложения на различные типы производственной недвижимости, сроки экспозиции.

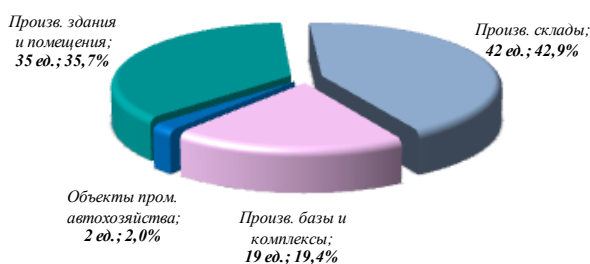
Рынок купли-продажи производственной недвижимости: структура предложения и динамика средних цен на вторичном рынке

Структура предложения на рынке купли-продажи производственной недвижимости

На графике ниже приведена структура предложения рынка производственной недвижимости г. Перми по подсегментам на конец 2-го квартала 2015 г. в зависимости от количества объектов

Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2015 г.

Структура предложения производственной недвижимости на рынке купли-продажи г. Перми по количеству предложений на 26 июня 2015 г.



Группа	Подсегмент	Рост/снижение доли	
		Изменение (%)	Направление
IV группа	Объекты пром-го автохозяйства	- 0,3%	↓
III группа	Производственные здания и помещения	- 3,8%	↓
	Производственные склады	+ 5,6%	↑
II группа	Производственные базы	- 1,5%	↓
	Промышленные территории	-	-

В структуре рынка производственной недвижимости в разрезе функционального назначения объектов по количеству предложений преобладают производственные склады, а также производственные здания и помещения – их доли составляют 43% и 36% соответственно.

Добавим, что с марта 2015 г. на рынке отсутствуют предложения по продаже промышленных территорий.

В таблице ниже сравнивается количество предложений и объем площадей производственной недвижимости по подсегментам на конец 1-го и 2-го кварталов 2015 г.

Таблица 3-7 Количество объектов и объем площадей на рынке купли-продажи производственной недвижимости

Подсегмент	Количество предложений, ед.		Прирост/снижение	Объем площадей, кв. м		Прирост/снижение
	1 кв. 15	2 кв. 15		1 кв. 15	2 кв. 15	
Объекты пром. автохозяйства	2	2	не изм.	1 440,0	1 440,0	не изм.
Производственные здания и помещения	34	35	+ 2,9%	47 682,5	37 219,7	- 21,9%
Производственные склады	32	42	+ 31,3%	43 555,0	59 150,1	+ 35,8%
Производственные базы	18	19	+ 5,6%	69 249,9	82 567,4	+ 19,2%
Промышленные территории	-	-	-	-	-	-
Всего:	86	98	+ 14,0%	161 927,4	180 377,2	+ 11,4%

* значения в таблице указаны за последний месяц квартала

Общее количество предложений на рынке купли-продажи производственной недвижимости по итогам 2-го квартала 2015 г. увеличилось на 12 ед. (или 14%) и составило 98 ед. В зависимости от функционального назначения объектов прирост рассматриваемого показателя зафиксирован по всем подсегментам рынка.

Совокупный объем площадей объектов производственной недвижимости, предлагаемых на рынке купли-продажи, к концу 2-го квартала 2015 г. достиг уровня 180 тыс.кв.м, что на 11% больше аналогичного показателя в конце 1-го квартала 2015 г.

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

Уровень средних цен на рынке производственной недвижимости отличается в зависимости от функционального назначения объектов.

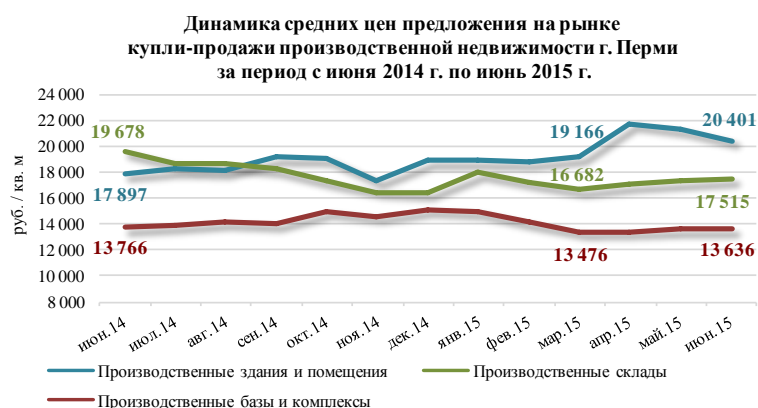
В таблице ниже приведены ценовые показатели по наиболее развитым подсегментам рынка производственной недвижимости за 2-й квартал 2015 г.

Таблица 3-8 Среднеценовые показатели на рынке купли-продажи производственной недвижимости г. Перми за 2-й квартал 2015 г., руб./кв.м

Группа	Подсегмент	Апрель, 2015			Май, 2015			Июнь, 2015		
		min	средняя	max	min	средняя	max	min	средняя	max
III	производственные здания и помещения	7 499	21 751	50 761	7 499	21 267	43 147	7 499	20 401	43 147
	производственные склады	4 453	17 072	58 599	4 453	17 297	58 599	4 453	17 515	58 599
II	производственные базы	5 137	13 523	49 076	5 137	13 642	49 076	5 411	13 636	49 076

На графике ниже представлена динамика средних цен предложения на рынке купли-продажи

производственной недвижимости г. Перми по наиболее развитым подсегментам за период с июня 2014 г. по июнь 2015 г.



Изменение средней цены за 2-й квартал 2015 г.

Подсегмент	Рост/снижение средней цены	
Произв. здания и помещения	+ 6,4	↑
Произв. склады	+ 5,0	↑
Произв. базы	+ 1,2%	↑

На подсегменте производственных баз и комплексов в течение 2-го квартала 2015 г. наблюдалась достаточно стабильная ценовая ситуация, прирост средней цены предложения по итогам отчетного периода составил всего 1,2%. В отдельные периоды времени на рассматриваемом подсегменте фиксируются заметные колебания среднеченового показателя, что с одной стороны связано с сезонным фактором, а с другой стороны – со структурными изменениями. Также отметим, что на подсегменте производственных баз и комплексов цена продажи во много зависит от размера земельного участка, на котором расположена база.

Средняя цена предложения на подсегменте производственных зданий и помещений за 2-й квартал 2015 г. увеличилась на 6,4%. В разрезе отдельных предложений изменение цен за исследуемый квартал отмечено по трем объектам, при этом по одному объекту зафиксировано снижение цены – на 25%, тогда как по двум другим – прирост цен на 4 - 25%.

На подсегменте производственных складов во 2-м квартале 2015 г. также наблюдалась положительная динамика средней цены предложения, прирост среднеченового показателя составил 5%. В разрезе отдельных предложений изменение цены продажи за отчетный период отмечено только по одному (цена снизилась на 33%).

Предложение объектов промышленного автохозяйства крайне ограничено. В течение 2-го квартала на рынке купли-продажи было зафиксировано всего три предложения по ценам от 6 до 19 тыс.руб./кв.м.

Тенденции развития рынка производственной недвижимости

1. По предварительным данным Департамента градостроительства и архитектуры г. Перми на 11.06.2015 г. в 1-м полугодии 2015 г. в эксплуатацию было введено 8 объекта производственного назначения общей площадью 29,5 тыс.кв.м.

В 2014 г. объем ввода производственной недвижимости составил порядка 24 тыс. кв.м, что в 3 раза превышает аналогичный показатель по итогам 2013 г. Напомним, что в 2013 г. было введено всего 7,8 тыс. кв.м - это самым низкий показатель за последние 6 лет.

2. Реализация проектов индустриальных парков и логистических центров в Перми и близлежащих территориях идет очень медленно.

На сегодняшний день в стадии строительства находятся два крупных складских объекта: 2 очередь складского комплекса «Навигатор» (6 тыс.кв.м) и 1 очередь многофункционального логистического комплекса «А Plus Park Perm» (30 тыс.кв.м).

В мае 2015 г. состоялось открытие логистического центра розничной сети «Магнит» (44,6 тыс.кв.м).

Из перспективных проектов отметим планы создания в Перми индустриального парка «Парма», якорным арендатором которого станет ОАО «Пермский моторный завод». Объект будет расположен на территории бывшего танкового полигона площадью более 220 га. Начало строительных работ намечено на 2018 г.

3. Во 2-м квартале 2015 г. общее количество предложений на рынке производственной недвижимости увеличилось как на рынке купли-продажи (до 98 ед., прирост – 14%), так и на рынке аренды (до 111 ед., прирост – 26%).

4. Среди предлагаемых на открытом рынке пермских складов, как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды, преобладают объекты среднего класса качества, т.е. капитальные склады «советской» постройки. Во 2-м квартале 2015 г. на рынке купли-продажи доля складов среднего качества составила – 79%, на рынке аренды – 61%. Предложения высококачественных складов практически отсутствуют.

5. По всем подсегментам рынка производственной недвижимости во 2-м квартале 2015 г. наблюдается положительная динамика средних цен предложения.

6. В настоящее время можно говорить о том, что рынок производственной недвижимости г. Перми находится

в стадии насыщения. Об этом свидетельствует динамика цен и количества предложений на рынке.

7. Будущее развития рынка производственной недвижимости Перми будет зависеть от развития рынка жилой и коммерческой недвижимости, а также от состояния экономики в целом. В соответствии с умеренным сценарием в 2015 г. на рынке производственной недвижимости ожидается замедление темпов роста цен вплоть до стабилизации.

ПОКАЗАТЕЛИ, ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ ПО ТИПУ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ

1. Рынок купли-продажи

Вид операции: предложение на продажу

Вид объекта: вторичный рынок объектов производственного назначения г. Перми

Период наблюдения: Июнь 2015 (с 01.06.2015 по 26.06.2015)

Наименование объекта	Место-положение	Кол-во объектов, шт.	Цена объекта, руб./кв.м			Медиана, руб./кв.м	СКО, руб./кв.м	Погрешность,		Коэф-т вариации, %
			мин.	средняя	макс.			руб./кв.м	%	
производственные здания и помещения	зона 1	16/14	12 010	25 982	43 147	23 438	8 171	4 533	17,4	31,4
	зона 2	6/-	7 499	-	38 028	-	-	-	-	-
	зона 3	13/10	11 561	15 755	29 333	15 767	4 167	2 778	17,6	26,4
	по городу	35/25	7 499	20 401	43 147	20 086	6 516	2 660	13,0	31,9
производственные склады низкого класса качества	зона 1	2/-	6 747	-	10 252	-	-	-	-	-
	зона 2	5/-	4 872	-	11 876	-	-	-	-	-
	зона 3	2/-	4 453	-	10 485	-	-	-	-	-
	по городу	9/7	4 453	8 548	11 876	8 500	2 699	2 204	25,8	31,6
производственные склады среднего класса качества	зона 1	22/20	11 000	21 758	40 385	22 102	6 679	3 064	14,1	30,7
	зона 2	9/7	7 252	15 876	58 599	15 217	2 930	2 392	15,1	18,5
	зона 3	2/-	-	-	20 833	-	-	-	-	-
	по городу	33/29	7 252	20 243	58 599	20 556	6 207	2 346	11,6	30,7
производственные склады высокого класса качества	зона 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	зона 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	зона 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	по городу	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III группа производственных объектов (здания, помещения, склады)	зона 1	40/36	6 747	22 788	43 147	22 579	7 705	2 605	11,4	33,8
	зона 2	20/15	4 872	12 838	58 599	11 876	3 871	2 069	16,1	30,2
	зона 3	17/14	4 453	16 836	29 333	15 767	5 080	2 818	16,7	30,2
	по городу	77/61	4 453	18 873	58 599	18 268	6 385	1 649	8,7	33,8
производственные базы	зона 1	4/-	9 859	-	28 338	-	-	-	-	-
	зона 2	8/8	7 140	12 291	16 185	12 553	2 914	2 203	17,9	23,7
	зона 3	7/4	5 411	13 211*	49 076	14 401	3 584	3 584	27,1	27,1
	по городу	19/15	5 411	13 636	49 076	13 636	2 995	1 601	11,7	22,0
промышленные территории	зона 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	зона 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	зона 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	по городу	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: «Аналитический отчет о развитии рынка производственной недвижимости г.Перми за 2 квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» (614000, Пермь, ул. Стахановская, 45, т. (342) 215-50-86, www.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru)

Основываясь на данных периодических печатных изданий и электронных ресурсов, можно утверждать, что цены за 1 кв.м. производственной и коммерческой недвижимости в Перми и окрестностях в несколько раз выше, чем в районах Пермского края. Такое положение объясняется, прежде всего, различием в уровне спроса. Пользуются спросом объекты, имеющие хорошую транспортную доступность и удаленность от г. Перми не более 50 – 60 км, спрос на объекты, находящиеся в значительном удалении от г. Перми, низок.

Таким образом, существенное влияние на цену предложения недвижимости оказывает экономический потенциал района и местоположение объекта недвижимости. Районы Пермского края имеют значительные различия в уровне развития экономики, что связано с наличием местных добывающих или обрабатывающих производств. В таблице представлено зонирование территории Пермского края в зависимости от уровня развития экономики конкретного района с характерными особенностями.

Таблица 3-9 Зонирование территории Пермского края

Группа и характеристика уровня экономики	Населенные пункты, входящие в группу
1 группа. Высокий уровень развития экономики	Березники, Чайковский, Кунгур, Краснокамск, Лысьва, Пермский район
2 группа. Средний уровень развития экономики	Губаха, Чусовой, Полазна, Добрянка, Соликамск, Чернушка, Нытва, Александровск
3 группа. Низкий уровень развития экономики	Б. Соснова, Оханск, Кудымкар, Бобровка, Карагай, Чердынь, Куеда, Лысьвенский, Горнозаводск, Частые, Сива, Очер, Оса, Барда, Орда, Уинск, Березовка, Верещагино, Елово, Октябрьский, Ильинский, Суксун, Кишерть, Кизел, Горнозаводск, Красновишерск, Гремячинск, Усолье, Кочеево, Елово, Юсьва, Гайны

Таблица 3-10 Уровень цен продажи недвижимости в Пермском крае, руб./кв.м.

Группа районов по уровню экономического развития	Административная (офисная, торговая) недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Г. Пермь	20 000 – 80 000	4 000 – 41 000
1 группа	10 000 – 60 000	1 500 – 15 000
2 группа	15 000 – 35 000	800 – 10 000
3 группа	700 – 15 000	300 – 5 000

Таблица 3-11 Уровень арендных ставок недвижимости в Пермском крае, руб./кв.м./мес.

Группа районов по уровню экономического развития	Административная (офисная, торговая) недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Г. Пермь	250 – 2 500	100 – 200
1 группа	250 – 600	50 – 250
2 группа	150 – 450	40 – 150
3 группа	100 – 250	20 - 100

Источники: Газета бесплатных объявлений «Из рук в руки», базы данных Метросфера, Reazon-realty

Вывод: Оцениваемый объект расположен в г. Березники Пермского края условно относящегося к 1 ценовой группе. Для 1 ценовой группы характерен диапазон цен на производственно-складскую недвижимость 1500 – 15000 руб./кв.м., уровень арендных ставок 50 - 250 руб./м.кв./мес. В каждом конкретном случае стоимость объекта зависит от его локального местоположения, технического состояния, физических характеристик и других индивидуальных особенностей.

3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

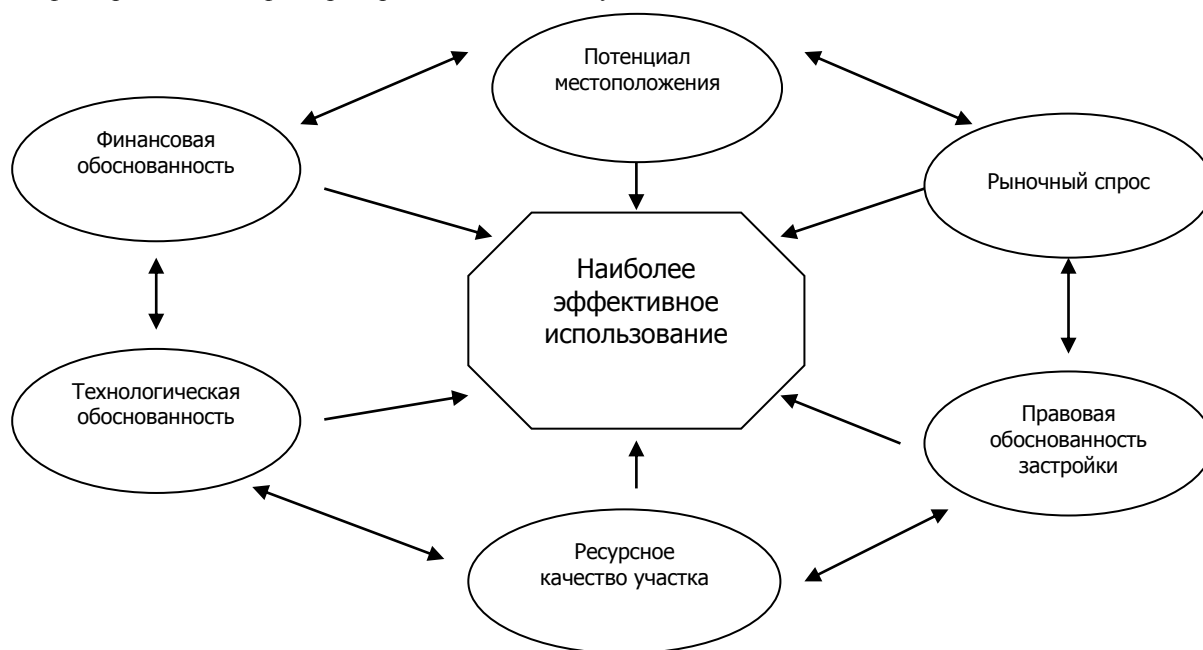
1. Теоретические основы

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа:

Законодательная допустимость – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки объекта.

Для всех видов недвижимости, включая землю, существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, то есть при текущем использовании. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта:

- анализ НЭИ земельного участка как свободного;
- анализ НЭИ земельного участка при существующем использовании.

2. Анализ НЭИ земельного участка как свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка. Цель анализа – определение потенциальной возможности увеличения стоимости, которой обладает оцениваемый земельный участок.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – это физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшений, приводящее к его максимальной стоимости.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования земельного участка, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются строительство здания коммерческого назначения.

Законодательная разрешенность

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемый земельный участок расположен на землях населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК

Рассматриваемый земельный участок частично обеспечен инженерными коммуникациями (электричество).

Учитывая характер окружающей территории, разрешенное использование с точки зрения законодательной разрешенности, возможно размещение объектов производственного назначения.

Физическая осуществимость

Земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничения на возможные варианты его застройки. Местоположение участка пригодно для размещения объектов коммерческого назначения.

Экономическая целесообразность

Исходя из анализа рыночной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости, наиболее прибыльным видом эксплуатации недвижимости является коммерческая. Таким образом, рассматривая незастроенные земельные участки, наиболее эффективным вариантом его использования является строительство объектов коммерческого назначения

Доступ к земельному участку возможен в любое время года, на земельном участке возможно размещение объектов недвижимости для коммерческого назначения.

Вывод:

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, принимая во внимание физические характеристики оцениваемого земельного участка, характер окружающей застройки, в качестве наиболее эффективного варианта использования принимается – для производственного (коммерческого) назначения.

3. Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями (застроенного) способствует определению наиболее вероятного законного использования, которое позволит получать наиболее высокий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами участка с улучшениями являются:

- продолжение текущего использования;
- реконструкция или обновление;
- снос улучшений.

Учитывая, что разрешенное использование земельного участка соответствует назначению улучшений, вариант сноса существующих улучшений был исключен.

1. Юридическая допустимость (разрешимость): Фактическое использование объекта оценки не противоречит законодательству.
2. Физическая возможность: оцениваемые объекты недвижимости в текущем состоянии возможно использовать в качестве объектов производственного назначения, после завершения строительства.
3. Финансовая осуществимость: проведенный анализ рынка недвижимости показал, что наилучшим вариантом использования оцениваемых объектов может быть их использование в качестве производственного назначения.
4. Максимальная продуктивность основывается на анализе рынка по объектам производственной недвижимости. Использование объектов в качестве производственных объектов является тем экономически оправданным способом, который обеспечивает максимальный доход с точки зрения финансовой осуществимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен в таблице путем присвоения баллов по шкале.

Таблица 3-12 Шкала баллов по критериям НЭИ

1. Законодательная разрешенность	
1	соответствует
0	не соответствует
2. Физическая осуществимость	
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>	
2	наличие всех коммуникаций
1	отсутствие отдельных видов коммуникаций
0	отсутствие коммуникаций
<i>Объемно-планировочное решение</i>	
2	полностью соответствует назначению
1	частично соответствует назначению
0	не соответствует назначению
<i>Инфраструктура</i>	
1	размещение объекта рационально
0	размещение объекта нерационально
<i>Транспортная доступность</i>	
2	высоко развитые транспортные развязки (высокая)
1	средняя степень транспортной доступности
0	низкая транспортная доступность
<i>Наличие парковки</i>	
2	имеется
1	ограниченная площадь
0	отсутствует
<i>Подъездные пути для грузового транспорта</i>	
2	отличные оборудованные подъездные пути
1	имеются
0	нет подъезда
3. Финансовая целесообразность	
<i>Срок окупаемости инвестиций</i>	
2	короткий срок окупаемости
1	средний срок окупаемости
0	долгосрочные инвестиции
<i>Степень ликвидности</i>	
2	высокая
1	средняя
0	низкая
<i>Необходимость капитальных вложений</i>	
2	не требуются
1	незначительные вложения
0	значительные вложения
<i>Сложность управления</i>	
1	низкая степень сложности управления
0	высокая степень сложности управления
<i>Эксплуатационные издержки</i>	
2	ниже средних
1	средние
0	выше средних

Таблица 3-13 Анализ НЭИ оцениваемого объекта.

№	Критерии	Ед. изм	Характеристики	Возможные варианты использования	
				Производственные здания	Объекты коммерческого назначения
1	Законодательная разрешенность				
1.1	Соответствие распоряжению о зонировании		соответствует	1	0
1.2	Соответствие нормам охраны окружающей среды		соответствует	1	1
1.3	Соответствие градостроительным ограничениям		соответствует	1	1
1.4	Соответствие требованиям охраны исторических памятников архитектуры		не является памятником архитектуры	1	1
1.5	ИТОГО (п 1.1 х п.1.2 х п.1.3 х п. 1.4)	балл		1	0
2	Физическая осуществимость				не рассматривается
2.1	Возможность подключения коммуникаций		отсутствие отдельных видов коммуникаций	1	
2.2	Объемно-планировочное решение		полностью соответствует назначению	2	
2.3	Инфраструктура		размещение объекта рационально	1	
2.4	Транспортная доступность		средняя	1	
2.5	Наличие парковки		имеется	1	
2.6	ИТОГО (п 2.1 + п. 2.2 + п. 2.3 + п. 2.4 + п. 2.5)	балл		6	
3	Финансовая целесообразность				не рассматривается
3.1	Срок окупаемости инвестиций		средний срок	1	
3.2	Степень ликвидности		средняя	1	
3.3	Необходимость капитальных вложений		значительные вложения	0	
3.4	Сложность управления		низкая степень сложности управления	1	
3.5	Эксплуатационные издержки		средние	1	
3.6	ИТОГО (п. 3.1 + п. 3.2 + п. 3.3. + п. 3.4 + п. 3.5)	балл		4	
4	Результат анализа ЛНЭИ				
	ИТОГО (п. 1.5. х (п. 2.6 + п. 3.6))	балл		10	

Вывод: Исходя из балловой оценки критериев наиболее эффективного использования, наилучшим вариантом является использование оцениваемого объекта в качестве объектов производственного назначения.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки при определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. 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 об оценке.

Определение стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объекта недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;

- сравнительный;

- доходный.

Затратный подход.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.15,23)

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным методом, соответствует стоимости полного права собственности. Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- *новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;*

- *общественно-государственных и специальных объектов;*

- *объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;*

- *объектов недвижимости для целей страхования.*

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

- *определяется рыночная стоимость участка земли;*

- *определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;*

- *определяется величина накопленного износа.*

Рыночная стоимость по затратному подходу определяется как сумма стоимости участка земли и стоимости нового строительства сооружений за вычетом накопленного износа.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом *участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.*

При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

- *данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;*

- *данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;*

- *расчетов стоимости нового строительства.*

Расчет стоимости нового строительства производится на базе восстановительной или замещающей стоимости.

Применение замещающей стоимости нового строительства целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания затруднительно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании здания-оригинала.

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

Стоимость нового строительства вычисляется как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя (инвестора).

К *прямым издержкам* относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

К *косвенным издержкам* относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Размер косвенных издержек определяется на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве и с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется расчетным путем или методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Величина накопленного износа сооружения определяется как потеря восстановительной или замещающей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Для оценки *накопленного износа*, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие *методы*:

-сравнения продаж;

-разбивки.

Метод сравнения продаж определяет величину накопленного износа как разницу между стоимостью нового строительства и рыночной стоимостью объекта сравнения, находящегося в аналогичном состоянии с оцениваемым на дату оценки. Применяется при достаточном количестве рыночной информации с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую накопленного износа и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным.

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. (в редакции *Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.14,22*)

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен провести **поэтапный анализ** и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

-провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;

-определить подходящие единицы сравнения; -выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

-привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное

использование.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К **элементам сравнения** относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К *количественным методикам* обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));
- анализ тенденций;

К *качественным методикам* относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение рекомендуется отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Доходный подход.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.13,21)

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей *последовательности*:

-прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

-конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

Для пересчета будущих доходов применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предпосылками:

-метод прямой капитализации;

-метод капитализации по норме отдачи.

Прогнозирование будущих доходов для целей оценки рыночной стоимости выполняется в виде составления прогнозируемого отчета о доходах.

Оценка стоимости может производиться на основе различных потоков дохода - потенциального или действительного валового дохода, чистого операционного дохода, денежного потока до уплаты налогов.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации.

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

Метод прямой капитализации предусматривает конвертацию потоков денежных средств за первый год владения объектом в его текущую стоимость с использованием коэффициента капитализации. Метод прямой капитализации сравнительно прост, так как привязан к данным одного наиболее характерного года.

Сложность заключается в выборе коэффициента капитализации. Для этого необходима достоверная и полная информация о доходности и рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого эксплуатационного годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от наличия исходной информации, можно применять следующие методы:

-сравнения продаж;

-анализ коэффициентов расходов и доходов;

-технику инвестиционной группы.

Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и полной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

-доход и затраты должны определяться на одном базисе;

-прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;

-должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

-должно совпадать наиболее эффективное использование.

Анализ коэффициента расходов и доходов применяется в случаях, когда полная информация об объектах сравнения недоступна, но есть данные о действительном валовом доходе и операционных расходах.

В этом случае общий коэффициент капитализации определяется на основе коэффициента действительного валового дохода (EGIM - отношение цены продажи к действительному валовому доходу) и коэффициента операционных расходов (OER - отношение операционных расходов к действительному валовому доходу):

$$R_o = (1 - OER) / EGIM$$

Техника инвестиционной группы основана на предположении, что при наличии в объекте недвижимости нескольких интересов общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям дохода владельцев всех интересов.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод капитализации по норме отдачи пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость при рыночном значении нормы прибыли, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Данный метод формализуется в виде анализа дисконтированных денежных потоков, а также в виде капитализации с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации.

Анализ дисконтированных денежных потоков определяет настоящую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется соответствующей рыночной нормой дисконтирования. Метод может применяться к любому потоку дохода и является универсальным.

Капитализация с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации может применяться для постоянных и регулярно изменяющихся потоков дохода. При этом общий коэффициент капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, принимаемой в расчет модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта.

В рамках метода капитализации дохода или денежных потоков оценщик должен обратить внимание на то, что при составлении реконструированного отчета о доходах **не** учитываются:

-расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;

-бухгалтерская амортизация;

-подходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Выбор подходов и методов при оценке объектов недвижимости

В рамках **затратного подхода** определена сумма затрат на замещение, которая далее уменьшена на величину физического износа, к полученной величине прибавлена стоимость земельного участка.

Сравнительный и доходный подходы не применяются, так как объекты не используются, находятся в незавершенном строительстве состоянии. Требуются специальные знания для расчета затрат на приведение объектов недвижимости к пригодному для эксплуатации состоянию. Данные о продаже подобных объектов или их доходности отсутствуют.

4.2. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его создании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

На основании тщательного анализа всей доступной для оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости затратным подходом:

1. Оценка стоимости земли как свободной и доступной для наиболее эффективного использования.
2. Оценка стоимости затрат на замещение объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до придания новому, первоначально свободному сооружению, соответствующего рыночному уровню занятости и обустройства.
4. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Оценка величины общего накопленного износа объекта оценки.
6. Оценка стоимости затрат на замещение объекта оценки с учетом общего износа (остаточная стоимость).
7. Оценка общей рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка.

Описание процесса оценки земельного участка в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 13 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 14 ФСО 1 «14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 25 ФСО 1 «20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Согласование результатов

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»².

В настоящем исследовании были применены только один обязательный подхода к оценке, а именно: сравнительный подход.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения. Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства», то с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)»³ (далее рекомендации).

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

² «Федеральные стандарты оценки» от 20.07.2007 г.

³ Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

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

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Рынок аренды земельных участков в Пермском крае ограничен. Встречаются единичные предложения со стороны частных лиц, но они существенно отличаются друг от друга по стоимости и характеристикам. В основном рынок аренды земельных участков Пермского края представлен муниципалитетами. Арендные ставки, устанавливаемые муниципалитетами, не являются рыночными, потому что в этом случае нет соответствия определению рыночной стоимости, т.к. нет конкуренции со стороны арендодателей, поэтому использовать арендные ставки, по мнению оценщика, для расчета стоимости земельного участка, не является корректным, что не позволяет использовать метод капитализации ренты. Кроме того, на дату оценки земельные участки сдаются по ставкам, равным 0,3-1,5% от величины кадастровой стоимости земельного участка, т.е. фактически равны величине налога на землю, следовательно, у владельца земли не возникает ренты, если он обязан уплачивать налог на землю.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Земельный участок не застроен, свободный от построек, улучшения отсутствуют, следовательно, отсутствует доход от единого объекта недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета об оценке метод остатка не применяется.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда **существует достоверная информация**, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Общий отказ от метода остатка и предполагаемого использования:

Оба метода доходного подхода предполагают прогнозирование будущих доходов от имеющихся на земельном участке объектов недвижимости (улучшений), расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, т.е. оценку на основе значительного количества допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений и ошибок при расчете стоимости методом предполагаемого использования.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда **существует достоверная информация**, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку на рынке недвижимости Пермского края не имеется аналитических исследований, посвященных величине наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, то возможности использовать данный метод в оценке земельного участка не имеется ввиду отсутствия достоверной и достаточной информации.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), «Из рук в руки» (www.irr.ru), Дом59 (www.dom59.ru), Каталог Базы данных ПМЛС и др.) не нашел достоверных данных с достаточной информацией о сделках купли-продажи объектов недвижимости в 2015 году. Отсутствие достаточной и достоверной информации об объектах аналогах не позволяет применить метод выделения для оценки объекта 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.

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.

У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход применяется, когда **существует достоверная и доступная для анализа информация** о ценах и характеристиках объектов-аналогов», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости⁴.

⁴ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Выбор методов оценки земельного участка

Методы с элементами затратного подхода не применяются поскольку нет данных о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определяется **методом сравнения продаж**. Выбор метода объясняется наличием на рынке недвижимости достаточного количества аналогов с сопоставимыми характеристиками объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках **доходного подхода** не производится ввиду того, что он обладает целым рядом допущений и неточностей. К погрешностям могут привести:

- определение действительного валового дохода, поскольку его получение зависит от технических характеристик (площадь застройки, количество этажей, потребляемых мощностей и т.д.) зданий, которые существуют или могут быть возведены на оцениваемом земельном участке;

- сложность определения доли в доходе, приносимом непосредственно земельным участком;

- неточность в построении прогноза изменения факторов, влияющих на получение дохода (например, арендные ставки за пользование объектами недвижимости).

Метод капитализации земельной ренты также не применим, поскольку в открытых источниках отсутствует информация, необходимая для расчета размера ренты для оцениваемого земельного участка.

Таблица 4-1 Применяемость методов оценки при оценке земельного участка

Подход	Методы оценки земельных участков	Улучшения	Подходы		
			Сравнительный	Доходный	Затратный (элементы)
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Есть	+	-	-
		Нет	-	-	-
	Метод выделения	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-
	Метод распределения	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-

Вывод:

Таким образом, в соответствии с вышеизложенными методами, для проведения оценки земельных участков принято решение о применении расчетов в **рамках сравнительного подхода (метод сравнения продаж)**.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

В рамках сравнительного подхода применяются **метод сравнения продаж**.

Объект оценки: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, площадь 10 708 кв.м., кадастровый номер: 59:03:0200009:169, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

Метод сравнения продаж⁵

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу).

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$V = (C_{ан1} \times BK1 + C_{ан2} \times BK2 + \dots + C_{ан n} \times BK n) \times S,$$

где

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

C_{ан 1,2, n} - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./кв.м.)

BK – весовой коэффициент по объектам аналогам

S – площадь объекта оценки, кв.м.

$$C_{ан n} = C_{анф} \times K1 \times K2 \times K3 \dots K n,$$

Где

C_{анф} – фактическая цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./кв.м.)

K_{1, 2, 3, n} - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

Этапы сравнительного подхода

1. Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. Определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене);
3. Выбор необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
4. Формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. Расчет значений единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. Определение значения стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Определение единицы сравнения

Земельные участки представлены на рынке недвижимости как в сотках, так и в метрах квадратных.

Принимая во внимание, что типичным для рынка земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади земельного участка.

Выбор единицы сравнения обусловлен целями и задачами проведения оценки. Результат стоимости земельного участка будет использован в целях оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. Удельный показатель кадастровой стоимости в соответствующих документах представлен в рублях за один метр квадратный земельного участка. Поэтому и расчет стоимости земельного участка производится в рублях за 1 квадратный метр площади.

⁵ Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Выбор и очередность элементов сравнения приведены на основании ФСО №7 п.22

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов (источник: п. 22 е ФСО № 7).

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

4. Условия рынка;

4.1. Изменения цен за период между датами сделки и оценки

4.2. Скидки к ценам предложений

5. Вид использования и (или) зонирование;

6. Местоположение объекта;

В том числе:

- Категория (зона) территориального расположения (относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения)

- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

- Качество окружения (преимущественная застройка: промышленная зона, бизнес центры, жилая застройка и т.д.)

7. Физические характеристики объекта (свойства земельного участка);

В том числе:

- Топография, планировка

- Площадь земельного участка

- Наличие (отсутствие) инженерных систем

8. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование выбора аналогов

Источником информации являются данные о проданных и выставленных на продажу земельных участках, размещенные в сети Internet, Пермской мультилистинговой системе «Клиент» и в периодических изданиях города Перми.

В разделе 3 «Анализ рынка» оценщиком были проанализированы предложения на продажу земельных участков под производственную застройку, расположенные на территории Пермского края и сведены в Таблице 3-6.

Для выбора аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были выделены пять основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков категории земли населенных пунктов:

1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделок и оценки)
2. Местоположение (рейтинговые коэффициенты)
3. Передаваемые права
4. Разрешенное использование земельного участка
5. Площадь, кв.

Выбор объектов-аналогов рассчитывается исходя из соотношения суммы баллов по четырем факторам по объектам аналогам.

Таблица 4-2 Критерии отбора объектов-аналогов

Факторы, влияющие на стоимость	Баллы	Описание
Рейтинговый коэффициент	1 балл	Отдален от зоны, в которой расположен объект оценки
	2 балла	Приближен к зоне, в которой расположен объект оценки
	3 балла	В той же зоне престижности, как и объект оценки
Передаваемые права	1 балл	Не соответствует передаваемым правам на объект оценки
	2 балла	Соответствует передаваемым правам на объект оценки
Разрешенное использование	1 балл	Частично соответствует
	2 балла	полностью соответствует
Площадь	1 балл	Не соответствует площади объекта оценки

Факторы, влияющие на стоимость	Баллы	Описание
Наличие коммуникаций	2 балла	Частично соответствует площади объекта оценки
	3 балла	Соответствует площади объекта оценки
	1 балл	Не соответствует объекту оценки
	2 балла	Соответствует объекту оценки

Таблица 4-3 Выбор объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки


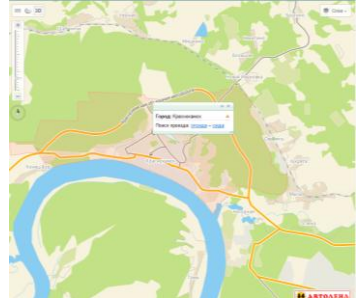
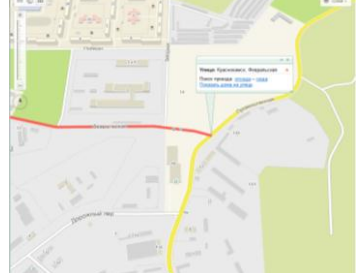
№ п/п/ Критерии отбора объектов- аналогов	Адрес	Рейтинговый коэффициент	Переда ваемые права	Разрешенно е использова ние	Площад ь	Наличие коммуник аций	Сумма
Объект-аналог № 1	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	2	2	2	2	2	10
Объект-аналог № 2	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	2	2	2	2	2	10
Объект-аналог № 3	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск, ул. Февральская/Промышленная	2	2	2	3	2	11

Формирование выборки объектов-аналогов произведено оценщиком таким образом, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. С этой целью оценщиком сформулированы следующие критерии формирования выборки:

1. Объекты - аналоги относятся к сегменту - земельных участков под производственную застройку
2. Местоположение: Пермский край.
3. Участки сопоставимые по площади с объектом оценки.
4. Наличие коммуникаций.

Таким образом, в виду ограниченного числа аналогов в расчетах используются все аналоги из выборки.

Таблица 4-4 Описание аналогов – земельных участков

№ п/п	Адрес	Местоположение	Рейтинговый коэффициент	Площадь, кв.м.	Право собственности/право аренды	Категория земель	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Цена предложения, кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации (ссылка, контактный телефон, дата предложения)
1	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск		0,700	42 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	8 500 000	202	Коммуникации	https://www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_promnaznacheniya_134764832 Т. 89194805167 Дата предложения: сентябрь 2015г.
2	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск		0,700	5 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	1 500 000	300	Коммуникации	http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/97532.php Т. 89120594386 Дата предложения: сентябрь 2015г.
3	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск, ул. Февральская/Промышленная		0,700	11 000	Право собственности	Земли населенных пунктов	Под строительство производственно-складских объектов	3 000 000	273	Коммуникации	https://www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_1.10_ga_64575023 Т. 89028362400 Дата предложения: сентябрь 2015г.

* Дополнительная информация о земельных участках была получена путем телефонных переговоров с продавцами

В таблице представлена характеристика основных ценообразующих факторов объекта оценки и объектов аналогов

Таблица 4-5 Характеристика объекта оценки и аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами

Показатели		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Элементы сравнения					
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1. Право собственности 2. Обременения отсутствуют	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, в т.ч: 2.1. Вид оплаты 2.2. Наличие особых условий финансирования	1. Денежные средства 2. Льготные условия не предусмотрены	1. Денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет
3	Условия продажи: (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), в т.ч: 3.1. Отклонение от типичной мотивации сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки купли-продажи	1. Типичные условия сделки купли-продажи	1. Типичные условия сделки купли-продажи
4	Условия рынка 4.1. Изменения цен за период между датами сделки и оценки 4.2. Скидки к ценам предложений, иные условия)	1. 01.10.2015 г. 2. Предполагаемая сделка	1. Сентябрь 2015 г. 2. Предложение на продажу	1. Сентябрь 2015 г. 2. Предложение на продажу	1. Сентябрь 2015 г. 2. Предложение на продажу
5	Категория, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, разрешенное использование – занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК	Под строительство производственных объектов	Под строительство производственных объектов	Под строительство производственных объектов
6	Характеристики местоположения, в т.ч.:	Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск, ул. Февральская/Промышленная
	6.1. Региональный коэффициент	0,783	0,700	0,700	0,700
	6.2. Транспортная и пешеходная доступность	Плотность транспортного потока низкая, людского потока – низкая.	Плотность транспортного потока низкая, людского потока – низкая.	Плотность транспортного потока низкая, людского потока – низкая.	Плотность транспортного потока низкая, людского потока – низкая.
	6.3. Качество окружения	Средняя плотность застройки. Окружение – производственно-складские здания и сооружения	Средняя плотность застройки. Окружение – производственно-складские здания и сооружения	Средняя плотность застройки. Окружение – производственно-складские здания и сооружения	Средняя плотность застройки. Окружение – производственно-складские здания и сооружения
7	Физические характеристики объекта, в т.ч:				
	7.1. Топография, планировка земельного участка	Относительно ровное место, без холмов и оврагов	Относительно ровное место, без холмов и оврагов	Относительно ровное место, без холмов и оврагов	Относительно ровное место, без холмов и оврагов
	7.2. Площадь объекта, кв.м.	10708,00	42 000	5000	11 000
	7.3. Обеспечение инженерными сетями	Коммуникации	Коммуникации	Коммуникации	Коммуникации

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К *количественным методикам* относят:

- техника компенсационных корректировок цен;
- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа

Условие применения техник количественного анализа – наличие развитого рынка в сегменте объектов недвижимости, к которому относятся рассматриваемый объект оценки и объекты-аналоги. Условие «развитости» рыночного сегмента позволяет обоснованно выявить закономерности ценообразования и выразить их в математической форме. При этом существует возможность рассматривать и анализировать значительное количество объектов-аналогов.

К *качественным методикам* относят:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техники качественного анализа применяются в условиях развивающегося рынка. Техника качественного сравнения цен используется при небольшом количестве существующих объектов-аналогов, когда их число не превышает числа элементов сравнения. Техника квалиметрического моделирования используется при большом количестве существующих объектов-аналогов, но при этом имеет место значительный «разброс» стоимостных значений объектов-аналогов (цен сделок, величин арендной платы).

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-7), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа предложений по продаже объектов недвижимости. В практике оценки метод сравнительного анализа реализуется комбинациями техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к стоимости объекта оценки:

Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся объект оценки и объекты-аналоги, достаточно сформирован на дату оценки. Но оценщиком выявлено небольшое количество аналогов, имеющих сходные характеристики с объектом оценки.

Поэтому в рамках метода сравнительного анализа предложений по продаже - используется техника качественного сравнения цен.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по абсолютной величине корректировок.

Процесс применения корректировок:

1. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов по выбранному элементу сравнения производится с целью определения величин рыночной стоимости, по которым эти объекты-аналоги были проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались на рынке на дату оценки.
2. Корректировка величин единиц сравнения объектов-аналогов производится от объекта-аналога к объекту оценки. Все корректировки являются процентными, их значения устанавливаются экспертным путем и основаны на данных анализа рынка недвижимости.

3. Корректировка величины единицы сравнения объекта-аналога производится со знаком «+» в том случае, если объект оценки по своим характеристикам «лучше» объекта-аналога, и со знаком «-», если объект оценки по своим характеристикам «хуже» объекта-аналога.
4. Последовательность внесения корректировок.
 - 4.1. К элементам сравнения первой группы применяются относительные процентные последовательные корректировки. Это означает применение каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки величина единицы сравнения объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).
 - 4.2. К элементам сравнения второй группы применяются относительные процентные независимые корректировки. Это означает отношение их непосредственно к рассматриваемому объекту оценки. Выполняются в любой последовательности.

Объект оценки отличается от объектов аналогов по следующим ценообразующим факторам:

- 4.1. Условия рынка (Скидки к ценам предложения)
- 4.2. Местоположение объекта (Категория (Зона) территориального расположения)
- 4.3. Площадь земельного участка

Корректировки рассчитываются по перечисленным факторам, по остальным показателям поправки в цены аналогов не вносятся.

В таблице выполнен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 4-6 Расчет рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, площадь 10 708 кв.м., кадастровый номер: 59:03:0200009:169, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

Показатели:		Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи (предложения)		Руб.		8 500 000	1 500 000	3 000 000
Площадь общая:		м ²	10 708,0	42 000	5 000	11 000
Единица сравнения						
Цена за 1 м.кв. общей площади		Руб./м ²	?	202	300	273
Элементы сравнения						
1	Состав и качество передаваемых прав на объект		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	корректировка	%		0	0	0
	скорректированная цена	Руб./м ²		202	300	273
3	Условия продажи (предложения):		Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
	3.2. Различия между ценами предложения и сделок					
	скидка на торг	%				
	скорректированная цена	Руб./м ²		172	255	232
5	Местоположение		Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск	Пермский край, Краснокамский район, г. Краснокамск, ул. Февральская/Промышленная
	Рейтинговый коэффициент		0,783	0,700	0,700	0,700
	корректировка	%		12	12	12
	скорректированная цена	Руб./м ²		193	286	260
7	Физические характеристики					
	7.2. Площадь объекта	кв.м.	10708,00	42 000	5000	11 000
	корректировка	%		4	-4	0
	скорректированная цена	Руб./м ²		200	276	260
Скорректированная цена:		Руб./м ²	?	200	276	260
Общая чистая коррекция			руб./м.кв.	2	24	13
В % от цены продажи			%	1	8	5
Общая валовая коррекция*			руб./м.кв.	32	48	33
В % от цены продажи*			%	16,0	16,0	12,0
Весовой коэффициент			К-т	0,31	0,31	0,38
Цена за 1 кв.м. общей площади объекта оценки			руб./м.кв.	246		
Рыночная стоимость земельного участка			руб.	2 634 200		

*Без учета корректировки на торг.

Весовой коэффициент присваивается с учетом величины валовой коррекции, чем меньше корректировок и поправок, тем меньше валовая коррекция, тем выше весовой коэффициент.

Большое значение общей валовой коррекции обусловлено тем, что на открытом рынке земельных участков под коммерческое использование дату оценки практически нет объектов, полностью сопоставимых с объектом оценки. В качестве объектов приняты аналоги, отличающиеся от оцениваемого по размеру, характеристикам местоположения и пр. В то же время они могут быть использованы для расчета с обоснованием корректировок. Все корректировки объяснены и рассчитаны, результат оценки может быть использован в соответствии с заданием отчета об оценке.

Обоснование величин корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Расчет стоимости земельного участка проводится для прав собственности. Объекты-аналоги №№ 1,2,3 выставлены на продажу на праве собственности. Корректировка не применяется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; в данном случае корректировка не проводится.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, в этом случае требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для проведения корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

В данном случае поправки не производятся.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Величина корректировки по данному элементу сравнения определяется как разница между рыночной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Продажа может произойти по цене ниже рыночной в условиях ускоренной вынужденной реализации, если между участниками сделки существует семейная, финансовая или деловая связь, если отсутствует широкая гласность и доступность информации по объекту недвижимости.

С другой стороны, стоимость объекта может быть завышена при особом отношении покупателя к объекту недвижимости.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки.

В данном случае корректировка не применяется.

4. Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия).

4.1. Изменения цен за период между датами сделки и оценки

Дата оценки – 01.10.2015 года. Объекты-аналоги были выставлены на продажу в сентябре 2015 г., с даты выставления объектов аналогов на продажу прошло не более 1 месяца, поэтому применение корректировки не требуется.

4.2. Скидка к ценам предложения

Цена предложения корректируется с учетом поправки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

По данным специалистов нескольких агентств недвижимости г.Перми («Респект Коммерческая», т.(342) 218-16-55; АН «Эра» (342) 244-24-37, (342) 277-68-28, АН «Территория», т.(342) 294-14-45, т.(342) 271-69-38; ПТДН т.(342)210-37-77, ООО «УК Император» т.(342)263-35-21, АН «Ваша земля» т.2615201 и проч.) скидка на торг для земельных участков под коммерческую застройку, в том числе под производственную, составляет от 5-25%.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. и Шегурова Д.А., «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» (Нижний Новгород, 2014 год, стр. 113), среднее значение скидки на торг на земельные участки под индустриальную застройку составляет 9%, расширенный интервал от 5% до 15%.

В расчетах скидка на торг принимается в размере максимального значения 15%, поскольку площадь участка составляет более 1 Га, а также на земельном участке расположены два незавершенные строительством здания.

Источник: «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. и Шегурова Д.А., «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014 год

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ

ТОМ 3 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Издание третье
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород, 2014

5.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
земельные участки под промышленную застройку	9%	9%	10%
земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
земельные участки под промышленную застройку	9%	5%	15%
земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

113

5. Категория земельного участка, разрешенное использование

Оцениваемым объектом является земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование: производственная застройка.

Объект оценки и объекты аналоги - земельные участки, предназначенные под строительство производственных объектов, корректировка не применяется.

6. Местоположение

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются удобство подъездных путей, характер застройки, наличие коммуникаций, социально-экономическое развитие района.

В составе характеристик местоположения обычно рассматриваются следующие факторы:

6.1. Категория (зона) территориального расположения (относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения)

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

Земельный участок расположен в г. Березники Пермского края.

Объекты-аналог расположены в г. Краснокамск Пермского края. Требуется корректировка.

Корректировка на местоположение произведена на основании коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края по состоянию на 01.01.2015 г., рассчитанных ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг».

Таблица 4-7 Расчет корректировки на местоположение

Наименование объектов	Местоположение	Коэффициент уровня развития рынка недвижимости, к-т	Расчет корректировки	Корректировка, %
Объект оценки	Пермский край, г. Березники	0,783		0,0
Аналог № 1,2,3	Бардымский район	0,700	$0,783 / 0,700 \times 100 - 100$	+12

Источник: Аналитическая справка Исх. № АЦ-15-00030 от 03.03.2015 г. исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул.Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru)

Приложение 3.

Расчет коэффициентов уровня развития рынков недвижимости ГО и МР Пермского края по состоянию на 01.01.2015

Городской округ / Муниципальный район	Земельный сектор				Жилищный сектор					Коммерческий сектор		Коэффициент уровня развития рынка недвижимости
	земли насел. пунктов	земли сельхоз. наз-я	земли промшл.	торги (аукционы)	инд. жилье старой постройки	много- квартирное жилье	строит-во индивид. жилья	строит-во многокварт. жилья	активность на рынке жилья	торгово- офисная недв.	произв. недв.	
Пермский ГО	1,00	0,50	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,958
Пермский МР	1,00	1,00	0,5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,917
Чайковский МР	1,00	1,00	0,50	нд	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,50	0,867
Березниковский ГО	1,00	0,50	0,25	1,00	1,00	1,00	0,50	0,25	1,00	1,00	0,50	0,783
Кунгурский ГО	1,00	0,50	0,50	0,75	1,00	1,00	0,25	0,50	1,00	0,75	0,50	0,733
Краснокамский МР	1,00	1,00	0,50	нд	1,00	1,00	0,75	0,25	1,00	0,50	0,50	0,700
Соликамский ГО	0,50	0,25	0,25	0,25	1,00	1,00	0,25	0,50	0,75	1,00	0,50	0,633
Добрянский МР	1,00	1,00	0,00	нд	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,617
Лысьвенский ГО	0,50	0,25	0,25	0,25	1,00	1,00	0,50	0,25	0,75	0,75	0,50	0,575
Чернушинский МР	1,00	0,50	0,25	нд	1,00	1,00	0,50	0,25	0,50	0,50	0,25	0,558
Чусовской МР	0,50	0,50	0,25	0,50	1,00	1,00	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,517
Кудымкарский ГО	0,50	0,00	0,00	0,50	1,00	1,00	0,25	0,25	0,50	0,50	0,25	0,425
Нытвенский МР	0,75	0,50	0,00	0,25	1,00	0,50	0,25	0,25	0,50	0,25	0,25	0,417
Верещагинский МР	0,50	0,25	0,00	0,50	1,00	0,50	0,50	0,00	0,50	0,50	0,25	0,408
Осинский МР	0,50	0,25	0,00	0,75	1,00	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25	0,25	0,375
Кунгурский МР	0,50	0,75	0,25	0,25	1,00	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,367
Губахинский ГО	0,25	0,00	0,00	нд	1,00	1,00	0,25	0,25	0,50	0,50	0,25	0,367
Оханский МР	0,75	1,00	0,00	нд	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,358
Ильинский МР	0,50	0,75	0,00	0,75	1,00	0,50	0,50	0,00	0,25	0,25	0,00	0,342
Очерский МР	0,50	0,25	0,00	нд	1,00	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,325
Бардымский МР	0,50	0,25	0,25	нд	1,00	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	0,00	0,317
Горнозаводский МР	0,25	0,00	0,00	0,75	1,00	1,00	0,25	0,25	0,50	0,25	0,00	0,308
Александровский МР	0,50	0,25	0,00	нд	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,25	0,292
Еловский МР	0,50	0,25	0,00	0,50	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,267
Кудринский МР	0,50	0,00	0,00	нд	1,00	0,50	0,50	0,00	0,25	0,25	0,00	0,267
Октябрьский МР	0,25	0,00	0,00	0,75	1,00	0,25	0,50	0,00	0,25	0,25	0,25	0,258
Усольский МР	0,25	0,00	0,00	нд	1,00	0,25	0,50	0,25	0,50	0,25	0,00	0,250
Суксунский МР	0,50	0,25	0,00	нд	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,250
Карагайский МР	0,50	0,25	0,00	нд	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,250
Красновишерский МР	0,25	0,00	0,00	0,25	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,25	0,242
Соликамский МР	0,25	0,25	0,00	0,25	1,00	0,25	0,50	0,00	0,25	0,25	0,00	0,233
Кудымкарский МР	0,25	0,25	0,00	нд	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,00	0,225
Чердынский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,208
Частинский МР	0,25	0,00	0,00	нд	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,00	0,208
Сивинский МР	0,25	0,25	0,00	нд	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,208
Кизеловский МР	0,00	0,00	0,00	нд	1,00	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,208

6.2. Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно железнодорожных и автомобильных транспортных магистралей, учитывает близость к транспортным развязкам, удобство подъезда, пешеходный трафик.

Объекты-аналоги и объект оценки не имеют существенных различий по данному параметру, следовательно, корректировка не применяется.

6.3. Качество окружения

На стоимость объектов коммерческой и жилой недвижимости существенно влияет и третья составляющая местоположения (одного из основных ценообразующих факторов).

Данная корректировка учитывает тип преимущественной застройки: промышленная зона, бизнес центры, жилая застройка и т.д.

Качество окружения для объекта оценки и объектов-аналогов с учетом принадлежности их земельным участкам под строительство коммерческих объектов практически не различаются.

Корректировка составляет 0 %.

7. Физические характеристики (площадь)

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

7.1. Топография, планировка

По оцениваемому объекту и по объектам аналогам заболоченность отсутствует. Рельеф спокойный, относительно ровное место. Объекты-аналоги и объект оценки имеют схожие топографические характеристики. Корректировка по данному фактору не требуется.

7.2. Площадь земельного участка

В практике оценки в рамках сравнительного подхода довольно часто встречаются случаи сравнения объекта оценки с аналогами, существенно, либо не очень, отличающимися по масштабу. Предлагаемые к продаже объекты недвижимости, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

Необходимо рассчитать корректировку, учитывающую различие в стоимости 1 кв.м. земельных участков различной площади.

Корректировка на площадь рассчитывается по данным издания «Справочник оценщика недвижимости «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. и Шегурова Д.А., «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» (Нижний Новгород, 2014 год, стр. 147)

Разрешенное использование земельного участка: производственная застройка, следовательно, расчет корректировки на площадь по средним значениям масштабного фактора для земель под индустриальную застройку.

4.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)

Земельные участки характеризуются следующими диапазонами площадей

Площадь, га	1	2	3	4	5
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Расширенные интервалы значений масштабного фактора

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1	0,93-0,99	0,86-0,98	0,74-0,96	0,70-0,95
1-2,5	1,01-1,07	1	0,92-0,99	0,80-0,97	0,75-0,96
2,5-5	1,02-1,16	1,01-1,08	1	0,86-0,98	0,81-0,97
5-10	1,04-1,35	1,03-1,26	1,02-1,16	1	0,94-0,99
>10	1,05-1,43	1,04-1,33	1,03-1,23	1,01-1,06	1

146

147

Таким образом, корректировка к цене предложения объекта-аналога № 3 не применяется, поскольку, площадь объекта находится в диапазоне от 1 Га до 2,5 Га.

К цене объекта-аналога № 1 применяется повышающая корректировка в размере «+4%» $(1,04-1)*100\%$.

К цене объекта-аналога № 2 применяется повышающая корректировка в размере «-4%» $(0,96-1)*100\%$.

7.3. Уровень инженерного обеспечения

Большим спросом пользуются те земельные участки, которые обеспечены системами инженерного обеспечения: электричество, водопровод.

Корректировка на наличие коммуникаций (вид и состав инженерного обеспечения) учитывает влияние присутствия в оцениваемых объектах инженерных систем (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.).

Все объекты аналоги, как и объект оценки, подключены к инженерным сетям, корректировка не применяется.

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, площадь 10 708 кв.м., кадастровый номер: 59:03:0200009:169, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ, составляет на дату оценки:

2 634 200 (Два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи двести) рублей

Определение затрат на замещение зданий и сооружений.

Затраты на замещение определяются по Укрупненным показателям стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, опубликованным в серии «Справочник оценщика», выпущенных компанией КО-ИНВЕСТ, г. Москва, 2014-2015 гг.

Стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) объектов основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ не протяжении двадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом. Также при разработке показателей была использована документация, предоставленная коллегами их других оценочных компаний, в том числе данные о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данные об индексах цен в строительстве.

При формировании блока стоимостных показателей справочника по элементам зданий в качестве и первичной информации использованы разработки проектных институтов, мастерских и архитектурных бюро, а также сметная документация по современным инженерным решениям и др.

Полученные показатели были проэкспертированы путем сравнения с данными, приводимыми в различных публикациях содержащих информацию о текущих рыночных ценах на выполнение комплексов специализированных работ и об удельной стоимости зданий и сооружений.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет на базовую дату уровня цен справочника производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) **прямые затраты** (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) **накладные расходы** (по нормативам Минрегиона РФ - в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов);
- г) **усредненная величина** доначислений к стоимости (*Пспр*) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

При определении затрат на замещение к показателям по объекту-аналогу вводятся необходимые поправки, которые можно разбить на две группы:

Первая группа – поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания и сооружения

1. **Поправка на различие в конструктивных элементах (С_о).** Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (С_о) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c,$$

Где: С_о и С_с – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или справочного здания или сооружения (согласно справочнику КО-ИНВЕСТ);

Φ_о и Φ_с – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или справочного здания или сооружения (согласно приложению к КО-ИНВЕСТ «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»).

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Таблица 4-8 Расчет поправки на различие в конструктивных элементах.

Наименование	Различие в конструктивных элементах	Расчет поправки	Поправка, руб.
Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	нет	-	0
Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	нет	-	0

2. **Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Cст)**, применяемая тогда, когда оцениваемое здание является пристроенным, и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = a \times C_{ст_аналог}, \text{руб./м}^3 \text{ здания}$$

Где:

a - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

Cст_аналог - справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой».

Таблица 4-9 Расчет поправки на отсутствие стены.

Наименование	Удельный вес отсутствующей стены, к-т.	Справочная стоимость стен, руб.	Поправка, руб.
Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	0	1287,27	0
Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	0	252,47	0

3. **Поправка на различие в высоте этажа (Ch)**

Для нежилых зданий определяется по формуле:

$$C_h = \left(C_{пер} + C_{пол} + 0,6 * C_{карк} \right) \frac{h_a - h_o}{h_o}$$

Где: Cпер, Cпол, Cкарк - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно - перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия), пола (гр. Пола), каркаса (гр. Каркас), руб. / куб.м (кв.м.) здания.

hо, ha - средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Таблица 4-10 Расчет поправки на различие в высоте этажа нежилого здания.

Наименование	Высота объекта оценки, м.	Высота объекта аналога, м.	Поправка, руб.
Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	6,74	4,4	(715,69+571,57)(4,4-6,74/6,74) = -446,94
Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	7,6	7,75	(298,46+367,29+0,6*413,28)(7,75-7,6/7,6) = 17,73

Для жилых зданий определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ}$$

Где: Cобщ – удельный справочный показатель стоимости здания, руб.

Kh - корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания.

Таблица 4-11 Поправка на различие в высоте этажа жилого здания.

Высота этажа, м.	Корректирующий коэффициент
2,5	0,974
2,6	0,987
2,7	1,000
2,8	1,013
2,9	1,026
3,0	1,039
3,1	1,052
3,2	1,065
3,3	1,078
3,4	1,091
3,5	1,104
3,6	1,117
3,7	1,130
3,8	1,143
3,9	1,156
4,0	1,169
4,1	1,182
4,2	1,195
4,3	1,208

Расчет поправки не производится, т.к. объект оценки относится к нежилым зданиям.

4. **Поправка на наличие подвалов** производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправка не рассчитывается, т.к. у объектов оценки отсутствуют подвалы.

5. **Поправка на наличие фонарей** производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка не рассчитывается, т.к. у объектов оценки отсутствуют фонари.

6. **Поправки на фундамент** определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Таблица 4-12 Поправка на расчетное давление фундамента.

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Таблица 4-13 Поправка на глубину заложения фундамента

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправка на фундамент не применяется, т.к. отсутствует достоверная информация о рабочем давлении фундамента, глубине заложения и типе грунта.

7. **Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем** заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Таблица 4-14 Расчет поправки на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Наименование	Удельный вес отсутствующих элементов, руб.	Поправка, руб.
Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	Полы – 571,57	-3407,28
	Проемы (часть) – 715,69х0,4 – 286,28	
	Внутренняя отделка – 571,57	
	Прочие конструкции – 645,37	
	Особостроительные конструкции – 838,21	
	Отопление – 252,37	
Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	Водоснабжение и канализация – 147,24	-349,58
	Слаботочные сети – 94,67	
	Внутренняя отделка – 45,47	
	Отопление – 101,09	
	Водоснабжение и канализация – 75,68	
	Слаботочные сети – 12,69	
Прочие конструкции – 114,65		

Вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

1. **Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)** между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{сп}$, $S_{сп}$) определяется с помощью коэффициентов нижеприведенной таблице:

Таблица 4-15 Поправки на разницу в объеме или площади.

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

Для зданий и сооружений, имеющих другие единицы измерения («1 п.м.», «1 шт.» и т.д.), поправку на разницу в объемах следует определять коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое» / «Справочный параметр».

Таблица 4-16 Расчет поправки на объем (площадь) здания.

Наименование объекта	Строительный объем V_0 (площадь S_0) оцениваемого объекта	Строительный объем $V_{спр}$ (площадь $S_{спр}$) объекта-аналога	Отношение разницы объемов $V_0/V_{спр}$ (площадей $S_0/S_{спр}$)	Поправка, к-т
Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	1698 куб.м.	до 10000 куб.м.	-	1
Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	6412 куб.м.	до 7500 куб.м.	-	1

2. **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$)** вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = a_j / a_c$$

Где: a_j , a_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 4-17 Коэффициент на различие в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 «Общее сейсмическое районирование территории РФ» справочника КО-ИНВЕСТ.

Таблица 4-18 Расчет поправки на сейсмичность.

Наименование объекта	Сейсмичность в баллах	Поправка, к-т
Имущество ООО «Свега», расположенное по адресу: Пермский край, г. Березники.	-	1

3. **Корректирующий коэффициент доначислений ($K_{нз}$)** к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

$$K_{нз} = P_0 / P_{спр}$$

Где: $P_{спр}$ - усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение $P_{спр}$ – составляет 15% от суммы прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1-7 сводного расчета стоимости.

P_0 – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания или сооружения соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета, плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

Корректирующий коэффициент не применяется, т.к. отсутствует информация необходимая для расчета.

4. **Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$)** к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Где: $K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочник (Московская область), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индекс цен в строительстве», выпуск №91, апрель 2015 г.

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных. Данный коэффициент не применяется из-за отсутствия необходимых данных.

Таблица 4-19 Регионально-экономический коэффициент.

Класс конструктивных систем	Ограждающие конструкции	Несущие конструкции	Коэффициент
КС-1	Кирпич	Железобетон и сталь	0,863
КС-1а	Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	0,855
КС-2	Кирпич	Древесина	0,847

КС-3	Железобетон	Железобетон в безкаркасных системах	0,800
КС-4		Железобетон в каркасных системах	0,865
КС-5		Сталь	0,913
КС-6	Панели «сэндвич»	Сталь и железобетон	0,924
КС-6а	Стекло	Железобетон или стальной каркас	0,919
КС-6б	Панели «сэндвич»	Легкие стальные тонкостенные конструкции	0,893
КС-7	Древесина	Древесина	0,921
КС-8	Нерудные и бетон		0,846
КС-9	Монолитный железобетон		0,887
КС-10	Сборный железобетон		0,869
КС-11	Конструкции из стали		1,087
КС-12	Стальные трубы		0,881
КС-13	Древесина		0,921
КС-14	Кабели и провода		0,880
КС-15	Объекты благоустройства		0,774

В соответствии с классом конструктивной системы, принимается соответствующий регионально-экономический коэффициент.

5. **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве** после базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ (К) рассчитывается по формуле:

$Кинф = I_o / Испр$,

Где:

I_o и $Испр$ - рассчитанные к одной и той же базе индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ.

При определении корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве, применяются письма ООО «Пермский региональный центр по ценообразованию в строительстве».

Таблица 4-20 Коэффициент на изменение цен

Базовая дата уровня цен справочника (Испр)	Период проведения оценки (I_o)	Индекс инфляции с 01.01.1991 г. по базовую дату уровня цен справочника	Индекс инфляции с 01.01.1991 г. на 3 кв. 2015 г.	Коэффициент изменения цен	Источник (письма ООО «Пермский РЦС»)
01.01.2014 г.	3 кв. 2015 г.	62,37	71,18	$71,18 / 62,37 = 1,141$	№05/72 от 16.07.2015 г.; №05/1 от 17.01.2014 г.
01.01.2015 г.	3 кв. 2015 г.	66,26	71,18	$71,18 / 66,26 = 1,074$	№05/72 от 16.07.2015 г.; №05/10 от 20.01.2015 г.

6. **Коэффициент, учитывающий размер предпринимательского дохода** – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством.

При реализации на рынке нового объекта никогда не будет существовать одновременно прибыли предпринимателя и внешнего устаревания, так как рынок даст, либо относительный доход (прибыль предпринимателя), либо относительный убыток (внешнее устаревание). Прибыль предпринимателя и внешнее устаревание - это взаимоисключающие понятия. Расчет прибыли предпринимателя, для объектов недвижимости расположенных в г. Березники Пермского края не производится, т.к. у объектов оценки присутствует внешнее устаревание.⁶

⁶ Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», стр. 86-88.

Таблица 4-21 Расчет стоимости затрат на замещение объектов недвижимости.

Оцениваемый объект	Техническая характеристика объекта		Сборник КО-Инвест	Объект-аналог (код)	1. Справочный показатель по объектам - аналогам, (С _к)	2. Первая группа поправок, выраженных в руб. на 1 м. куб. (1м.кв.) здания (+ удорожание,- удешевление)							3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов						4. Скорректированный показатель стоимости затрат на замещение по объекту – аналогу, руб. C _к = (C _г +ΣC) K	5. Затраты на замещение оцениваемого объекта, руб. C = V x C _к		
	Единица измерения	Количество (V)				- поправка на различие в конструктивных элементах (C _о)	- поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (C _{ст})	- поправка на различие в высоте этажа (C _h)	- поправка на наличие подвалов	- поправка на наличие фонарей	- поправки на фундамент	- поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем	Итого по первой группе поправок (ΣC ₁)	- поправка на разницу в объеме (V, м ³) или площади (S, м ²)	- корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K _{сб})	- корректирующий коэффициент доначислений (K _{дн})	- интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (K _{терр-эк})	- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве -			- коэффициент, учитывающий размер предпринимательского дохода	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (K)
Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	Куб.м.	1698	Общественные здания, 2014	Административное здание (ОЗ.03.000.0006)	7158,57	0	0	-446,94	0	0	0	-3407,28	-3854,22	1	1	1	0,863	1,141	1	0,985	3254,78	5 526 620
Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	Куб.м.	6412	Промышленные здания, 2015	Механические мастерские (ПЗ.19.000.0058)	2296	0	0	17,73	0	0	0	-349,58	-331,85	1	1	1	0,863	1,074	1	0,927	1820,77	11 674 760

Определение величины износа объектов недвижимости.

Износ - это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами, или, иными словами износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

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

Физический износ (F) – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание (Fu) – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешнее (экономическое) устаревание (Fe) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный виды износа разделяются на устранимый и неустранимый виды, внешний износ всегда носит неустранимый характер.

Устранимым называется такой вид износа, расходы, по ликвидации которого превышают достигаемое в результате этого увеличение стоимости имущества.

Неустранимым называется такой вид износа, если расходы по его устранению больше последующего увеличения стоимости имущества.

Накопленный износ – уменьшение стоимости затрат на замещение зданий или сооружений в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Совокупный износ объекта вычисляется по следующей формуле:

$$\text{Из} = 1 - (1-F) \times (1- Fu) \times (1-Fe)$$

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Определение физического износа.

Определение физического износа здания определяется на основании данных физического износа определенного в техническом паспорте БТИ и данных норм амортизационных отчислений.

Физический износ определяется по формуле:

$$F = \text{И.бти.} + (D \times \text{На}), \%$$

где: *F* – величина физического износа, %,

И.бти. – физический износ по паспорту БТИ, %,

D - время, прошедшее с даты составления паспорта БТИ, год,

На – норма амортизационных отчислений (нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990г. № 1072), %

Таблица 4-22 Расчет физического износа.

Наименование	Дата составления технического паспорта БТИ	Физический износ по техническому паспорту БТИ, %	Дата оценки	Время, прошедшее с даты составления технического паспорта БТИ до даты оценки	Норма амортизации		Физический износ объекта недвижимости, с даты составления паспорта БТИ, %	Физический износ объекта, %
					%	шифр		
Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	2007*	-	2015	8	1,2	10002	9,6	9,6

Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	2007*	-	2015	8	1,2	10002	9,6	9,6
--	-------	---	------	---	-----	-------	-----	-----

*год постройки

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям строительных стандартов по таким параметрам, как размер, материал, стиль, дизайн, срок службы и т.д.

Функциональное устаревание может быть исправимым и неисправимым.

Считается, что устаревание относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, устаревание относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость сооружения.

Поскольку затраты на замещение зданий и сооружений рассчитывались на основании данных по аналогам, имеющим близкие характеристики конструктивных элементов, что и оцениваемые объекты, функциональное устаревание, по мнению оценщиков отсутствует. Функциональное устаревание – **0%**.

Определение внешнего устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание – снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Внешнее устаревание может быть вызвано рядом причин таких, как рыночная ситуация, накладываемые сервитуты на определенное использования объектов недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и т.п.

Внешнее устаревание недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но иногда может “самоустраняться” из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешнее устаревание присуще исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно определить непосредственным измерением реакции рынка на изменения самого имущества и его окружения. Реакция рынка проявляется в двух формах: изменение арендной платы или цены продажи.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемых объектов и объектов-аналогов существенно отличается.

Расчет внешнего устаревания в данном случае производится на сопоставлении уровня развития рынка недвижимости муниципальных районов Пермского края.

Корректировка, учитывающая уровень развития рынка недвижимости муниципальных районов Пермского края, проводится на основании аналитической справки, разработчик - ООО Аналитический центр «КД-Консалтинг» (тел.: (342)215-50-86, адрес: 614066, г.Пермь, ул.Стахановская, д.45, оф.518)

Таблица 4-23 Зонирование муниципальных образований Пермского края.

Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Пермский ГО	Пермский МР	Кудымкарский ГО	Прочие районы
	Чайковский МР	Нытвенский МР	
	Березниковский ГО	Верещагинский МР	
	Кунгурский ГО	Осинский МР	
	Краснокамский МР	Кунгурский МР	
	Соликамский ГО	Губахинский ГО	
	Добрянский МР	Оханский МР	
	Лысьвенский ГО	Ильинский МР	
	Чернушинский МР	Очерский МР	
	Чусовской МР	Бардымский МР	
		Горнозаводский МР	

Источник: Аналитическая справка №АЦ-15-00030 от 03.03.2015 г., составленная ООО АЦ «КД-Консалтинг».

Согласно выше приведенной таблицы объект оценки расположен во 2 зоне согласно зонированию муниципальных образований Пермского края в соответствии с уровнем развития рынка недвижимости.

Аналитиками рассчитан показатель развития рынков недвижимости территорий- коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края.

В расчет данного коэффициента включается оценка развития всех секторов и сегментов местного рынка недвижимости, а также оценка уровня активности на жилищном рынке.

Уровень развития каждого подсегмента рынков недвижимости территории определяется с помощью балльной оценки, чем больше балл, присвоенной территории, тем выше уровень развития рассматриваемого подсегмента.

В таблице представлены коэффициенты уровня развития рынка недвижимости.

Источник информации:

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Исх. № АЦ-15-00030 от 03 марта 2015 г.

Разработчик:



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "КД-КОНСАЛТИНГ"**

614 046 г. Пермь, ул. Стохановская, 45, оф. 518
тел: +7(342)215-50-86, факс: +7(342)257-15-70
www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru

Таблица 4-24 Расчет коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края.

Муниципальное образование	Земельный сектор				Жилищный сектор					Коммерческий сектор		Коэффициент уровня развития рынка недвижимости
	земли насел. пунктов	земли сельхоз. назначения	земли промышленности	торги (аукционы)	индивидуальное жилье старой постройки	многоквартирное жилье	строительство индивидуального жилья	строительство многоквартирного жилья	активность на рынке жилья	коммерч. недвижимость	производств. недвижимость	
Пермский ГО	1,00	0,50	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,958
Березниковский ГО	1,00	0,50	0,25	1,00	1,00	1,00	0,50	0,25	1,00	1,00	0,50	0,783

Таким образом, величина внешнего устаревания для объекта недвижимости расположенного в г. Березники Пермского края составляет: $(0,958-0,783)/0,958 \times 100\% = 18,3\%$

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом.

Рыночная стоимость зданий или сооружения при затратном подходе определяется как уменьшение затрат замещения на величину накопленного износа, плюс стоимость земельного участка, по приведенной ниже формуле:

$$\text{Рын. ст-ть} = (CЗ \times ((100 - \text{Из.}) / 100)) + \text{Ст.зем.},$$

где: *CЗ* – затраты на замещение, руб.;

Из. – накопленный износ, %;

Ст.зем. – стоимость земельного участка, руб.

Таблица 4-25 Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом.

№ пп	Наименование объекта	Затраты на замещение, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Затраты на замещение с учетом накопленного износа, без учета НДС, руб.	Затраты на замещение с учетом накопленного износа, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, без НДС, руб.	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, с НДС, руб.
1	Незавершенное строительство панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	5 526 620	9,6	0	18,3	26,14	4 081 960	4 816 710			
2	Незавершенное строительство панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	11 674 760	9,6	0	18,3	26,14	8 622 980	10 175 110			
	Итого	17 201 380					12 704 940	14 991 820	2 634 200	15 339 140	17 626 020

Таким образом, **рыночная стоимость** имущества ООО «СВЕГА», расположенного по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ, определенная в рамках затратного подхода составляет:

17 626 020 (Семнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двадцать) рублей с НДС

4.3. Признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного подхода (ФСО 3 п.8к)

Поскольку, рыночная стоимость объектов недвижимости определялась только в рамках одного подхода – затратного, согласование результатов рыночной стоимости объектов не требуется. Затратному подходу присваивается 100-% вес.

Таким образом, **рыночная стоимость** объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ составляет на дату оценки с учетом НДС:

17 626 020 (Семнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	4 816 710
2	Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	10 175 110
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка	2 634 200
ИТОГО:		17 626 020

Примечание: В соответствии с Налоговым Кодексом РФ, ФЗ 117-ФЗ от 5 августа 2000 года, ч.II, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2, операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Объекты оценки – 1. Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

2. Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка

Дата оценки: 01 октября 2015 года.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа, делаем следующее заключение:

Рыночная стоимость объектов недвижимости ООО «СВЕГА», расположенных по адресу: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ составляет на дату оценки с учетом НДС:

17 626 020 (Семнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Незавершенное строительством панельно-кирпичное здание АБК, общая площадь 432,0 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-370, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	4 816 710
2	Незавершенное строительством панельное здание механической мастерской, общая площадь 769,5 кв.м., условный номер: 59-59-02/016/2005-371, адрес объекта: Пермский край, г. Березники, на территории Новой БТЭЦ.	10 175 110
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый незавершенным строительством панельным зданием механической мастерской, зданием АБК, общая площадь 10708 кв.м., кадастровый номер 59:03:0200009:169, адрес: Пермский край, г. Березники, установлено относительно ориентира на территории Новой БТЭЦ, расположенного в границах участка	2 634 200
ИТОГО:		17 626 020

Примечание: В соответствии с Налоговым Кодексом РФ, ФЗ 117-ФЗ от 5 августа 2000 года, ч. II, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2, операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Изметьева Ксения Владимировна	Оценщик	

6. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Перечень нормативных документов (актов):

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, № 51-ФЗ от 30.11.94 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 2, № 14-ФЗ от 26.01.96 г.
3. Налоговый кодекс РФ. Часть 1, № 146-ФЗ от 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Земельный кодекс РФ, № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции
6. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в последней редакции
7. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
8. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
9. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
10. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
11. Стандарт оценки СРО «Деловой союз оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества». Утвержден Решением исполнительной дирекции НП «ДСО» от 20.12.2010 г.

Перечень методической литературы

1. Проект Технического задания (технических указаний) на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений. Автор: Отдел оценки Росимущества. 28.02.2006 г. Источник: www.appraiser.ru.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Ред. В. Рутгайзер. М.: Дело, 1998
3. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2003
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. Энциклопедия оценки. СПбГТУ, Спб., 1997
5. Федотова М. А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: «ЭКМОС», 2000
6. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003
7. Оценка недвижимости/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006

Информационные, электронные ресурсы

- <http://www.metrocphera.ru>
- <http://www.izrukvruki.ru>
- <http://www.er-capital.ru>
- <http://www.appraiser.ru>
- <http://www.viapi.ru>
- <http://www.upn.ru>
- «Аналитический отчет о развитии рынка коммерческой недвижимости г.Перми за 2 квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» (614000, Пермь, ул. Стахановская, 45, т. (342) 215-50-86, www.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru).
- «Аналитический отчет о развитии рынка земельных участков г. Перми и Пермского края за 2 квартал 2015 г.», исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» (614000, Пермь, ул. Стахановская, 45, т. (342) 215-50-86, www.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru).
- База данных «Пермская мультилистинговая система»

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение 1. Фотографии объекта оценки

Приложение 2. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Приложение 3. Сведения об объектах-аналогах

Приложение 4. Сведения об оценщике.