

нокамском районе, рассказал ВГ, что предыдущая оценка увеличила кадастровую стоимость в восемь раз, а нынешняя — снизила в четыре раза. «Ситуацию нельзя охарактеризовать иначе, как хаос», — поделился он с ВГ.

ОФИСЫ ПУСТИЛИ В ДОХОД Еще более странным, поясняют эксперты «Р-Консалтинга», выглядит стопроцентное увеличение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. «Почему произошло такое серьезное повышение ставок по офисной недвижимости, я понять не могу, — удивляется исполнительный директор «Р-Консалтинга» Ольга Козырева. — Если по объектам торговли кадастровая стоимость повысилась всего на 39%, то по офисным зданиям увеличение в среднем произошло на 100%. Но ведь доходность объектов торговой недвижимости выше, чем офисной!» Госпожа Козырева уточняет, что даже повышение на 103% кадастровой стоимости по земельным участкам для размещения гостиниц выглядит более логичным, все-таки они приносят стабильный доход. К тому же в прошлом постановлении стоимость этих участков была невысокой. Финансовый директор управляющей компании «РИАЛ» (управляет офисным центром Green Plaza) Марина Медведева подтверждает, что новая кадастровая оценка предполагает значительное увеличение налога на землю. «Хорошо, что пока есть механизм, позволяющий это оспорить. У нас в судах находится несколько дел по оспариванию еще предыдущей кадастровой стоимости. Пусть суд решит, сколько может стоить эта земля».

«Выход в этой ситуации один — обращаться в комиссию или сразу в суд. Тем более что практика прошлого года говорит о хороших перспективах для владельцев и арендаторов земельных участков», — советует Лилия Ширяева. Ольга Козырева прогнозирует вал обращений в суд. Установленная законом процедура предусматривает два основания для оспаривания кадастровой стоимости. Первое — это использование оценщиком недостоверных данных по оцениваемому земельному участку. Второе основание — это наличие альтернативного отчета о рыночной стоимости.

«Для владельцев офисной недвижимости, в отличие от промышленников, не существует упрощенной схемы снижения кадастровой стоимости, — уточняет гендиректор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев. — Технология отработана. Сначала владелец такой недвижимости должен обратиться к оценочной компании, которая определит рыночную стоимость земельного участка. Затем представить результаты на рассмотрение СРО (Российское общество оценщиков, НП «Экспертный совет») и потом, если окажется, что кадастровая стоимость действительно существенно превышает рыночную, обратиться в суд», — уточняет он. «Если владелец бизнес-центра начнет повышать ставки, прежде чем попытается снизить налог на землю, я бы назвал этот ход неправильным», — добавляет господин Ананьев. ■

**ПО ОБЪЕКТАМ ТОРГОВЛИ
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ
ПОВЫСИЛАСЬ ВСЕГО НА 39%,
А ПО ОФИСНЫМ ЗДАНИЯМ
УВЕЛИЧЕНИЕ В СРЕДНЕМ
ПРОИЗОШЛО НА 100%**



ВСЕ ГРАНИ ВОЗМОЖНОГО

КРУПНЕЙШИЙ ДЕВЕЛОПЕР ПЕРМСКОГО КРАЯ — ОАО «КД ГРУПП» В 2013 ГОДУ ДОБИЛСЯ РЕКОРДНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВВОДА НЕДВИЖИМОСТИ. КОМПАНИЯ СДАЛА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БОЛЕЕ 160 ТЫС. КВ. М ЖИЛЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ. ИТОГОМ ТАКОЙ АКТИВНОСТИ СТАЛО ПОЛУЧЕНИЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКИХ ПРЕСТИЖНЫХ НАГРАД НА ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ КОНКУРСЕ «ГРАНИ УСПЕХА». В 2014 ГОДУ ХОЛДИНГ НАМЕРЕН ЗАКРЕПИТЬ И УЛУЧШИТЬ СОБСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ — К ВВОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ 180 ТЫС. КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ.

Строительный холдинг «КД Групп» («Камская долина») уже много лет удерживает статус крупнейшего застройщика в регионе. По итогам 2013 года компания ввела в эксплуатацию более 160 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости, со значительным отрывом опередив коллег-застройщиков и побив собственные рекорды прошлых лет. Основной объем — около 150 тыс. кв. м приходится на объекты в Перми и Пермском крае.

В портфеле построенных объектов девелопера представлены проекты разного формата — комплексная застройка, отдельные жилые дома, коттеджный поселок и коммерческие площади. Компания сдала дома на Бульваре Гагарина, 103а (Пермь), Мира, 2 (Чусовой), Кирова, 46 (Горнозаводск). Девелопер завершил первую очередь загородного поселка «Южный ветер» рядом с Култаево: всего до 2019 года здесь будет построено более 400 индивидуальных домов.

В 2013 году «Камская долина» продолжила строительство нескольких крупных ЖК — «Авиатор» (Юбилейный), «Боровики» (Акулова) и «Альпийская горка» (Красные казармы). Эти проекты создают новую качественную среду и формируют городское пространство.

«Авиатор» по итогам реализации будет представлять собой целый микрорайон панельных, кирпичных и каркасно-кирпичных домов, сегодня девять уже введены в эксплуатацию. Кроме того, холдинг построил здесь уникальный социальный объект — храм Андрея Первозванного (Старцева, 140), а также фитнес-клуб «BodyBoom». Еще восемь объектов находятся в стадии строительства. Завершить проект на этой территории «Камская долина» планирует в 2016 году. Решения и подход, которые компания использовала при создании ЖК «Авиатор», были отмечены жюри профессионального конкурса «Грани успеха», итоги которого проводились на Камском форуме недвижимости. «Авиатор» стал лауреатом в номинации «Городское строительство: недвижимость Перми. Доступное жилье» в сегменте комфорт- и эконом-класса. В компании полагают, что популярность этого жилого комплекса имеет несколько причин: это продуманные планировки, надежность застройщика, инфраструктура, выгодные условия приобретения, качественное постпродажное обслуживание.

ЖК «Авиатор» — не единственный проект «Камской долины», отмеченный на «Гранях успеха». Благодаря успешной работе по итогам года застройщик получил сразу несколько престижных наград. Так, проект комплексной застройки «Альпийская горка» удостоился специального диплома от организаторов конкурса за вклад в формирование архитектурного облика центра города Перми. Концепция этого жилого комплекса предусматривает гармоничное сочетание семи домов: три «трехлистника» класса «бизнес» и четыре объекта класса «эконом-комфорт», расположенных вблизи основных транспортных развязок.

ОАО «Камская долина» также стало лауреатом одной из самых престижных

номинаций — «Профессиональное признание. Девелопер года». Безусловное лидерство по объемам сданной в эксплуатацию недвижимости обеспечило победу компании в этой номинации.

Входящее в холдинг «КД Групп» «Агентство инвестиций в недвижимость» получило награду как «Агентство недвижимости года». Благодаря АИН свои жилищные условия в прошлом году смогли улучшить более полутора тысяч семей.

В 2013 году «КД Групп» начала осваивать несколько новых площадок. В их числе — проект комплексной застройки ЖК «Весна» в границах улиц Углеуральская, Гатчинская и Переселенческая в Дзержинском районе Перми. На этой территории в экологически чистом месте в несколько этапов будет построено восемь жилых домов переменной этажности (9–13–16 этажей).



Также в прошлом году компания приступила к строительству объекта, который имеет все шансы на то, чтобы стать знаковым для центра Перми. Это «клубный» дом «Симфония» на пересечении улиц Советская и Сибирская. В основе дизайн-проекта лежит идея музыкальности, перекликающаяся с расположенным по соседству Пермским академическим театром оперы и балета. Особенностью дома станет его «клубный» характер — он относится к жилью категории «бизнес плюс» и рассчитан всего на 28 квартир. Площадь квартир начинается от 100 кв. м. Первый и второй этажи отводятся под коммерческие помещения и торговые галереи. Подземная парковка включает 60 машиномест.

«Камская долина» не только наращивает объемы строительства, но при этом показывает и стабильные финансовые результаты, что позволяет ей претендовать

на высокие оценки в кредитных рейтингах. Недавно агентство «Эксперт РА» присвоило «КД Групп» рейтинг на уровне В+ + «Приемлемый уровень кредитоспособности», прогноз «стабильный». Рейтинг присваивался на основе данных материнской компании, а также группы в целом.

Позитивное влияние на полученную оценку оказали умеренно высокие показатели ликвидности группы (на 30.06.2013 коэффициент абсолютной ликвидности составил 0,3; срочной ликвидности — 0,84; текущей ликвидности — 1,05), высокий темп роста активов (за шесть месяцев 2013 года активы выросли на 12%) и высокий уровень качества стратегического планирования бизнеса.

Председатель совета директоров «КД Групп» Андрей Гладиков рассказывает, что в 2014 году компания намерена сохранить положительную динамику прошлого года и улучшить показатели — «КД Групп» планирует сдать 180 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Холдинг продолжит застройку жилых комплексов «Авиатор», «Боровики», «Альпийская горка», «Весна», «Пермские медведи», «Форма», загородного поселка «Южный ветер». При этом компания развива-

ет и социальную инфраструктуру застраиваемых территорий — в первой половине 2014 года будет сдан детский сад в ЖК «Боровики». Кроме того, «КД Групп» примет участие в решении проблемы «обманутых дольщиков», которой занимается ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию». «Камская долина» завершит в Пермском районе строительство одного из проблемных объектов — дома на шоссе Космонавтов, 330в.

Компания также готовится к началу одного из самых крупных в Перми проектов жилищного строительства в Перми. Это площадка 80 га на Иве-1 в Мотовилихинском районе Перми. «Многолетний опыт реализации проектов комплексной застройки дал нам возможность выступить партнером краснодарского холдинга „Девелопмент-Юг“ в этом проекте», — отмечает Андрей Гладиков.