



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 09-О/2018

от 22 февраля 2018 года

**справедливой стоимости права аренды
на 2 059 кв. м. земельного участка,
расположенного по адресу:
Республика Коми, г. Сыктывкар,
ул. Кирова, д. 45**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 19 февраля 2018 года

Заказчик: **ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости
«Уральская недвижимость 2»**

Исполнитель: **ООО «ЦФК «Русь»»**

Москва, 2018 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,

e-mail: info@cfc-rus.com

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Саркисову А.Г.

Уважаемый Армен Грантович!

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением №2-УН2/52к-18-1 от 12.02.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права аренды, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», на 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 19 февраля 2018 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.



22.02.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1. Основание для оценки.....	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА СЫКТЫВКАРА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	14
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СЫКТЫВКАРА	14
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	21
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	26
5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	29
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	30
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	30
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	34
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	35
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	37
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	37
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	37
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	37
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	37
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	37
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	38
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	38
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	38
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	38
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	39
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	40
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	41
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	41
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	42

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право аренды на: 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45 , кадастровый номер 11:05:0107002:20
Адрес объекта	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45
Правовой статус	Оценке подлежит право аренды на объект оценки. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411). Право подтверждено Договором № 01/15-32 аренды земельного участка от 27 января 2015 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	799 341 (Семьсот девяносто девять тысяч триста сорок один) рубль.
Доходный подход	638 958 (Шестьсот тридцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 19 февраля 2018 года, округленно составляет:

783 300 (Семьсот восемьдесят три тысячи триста) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 22 февраля 2018 года

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложение №2-УН2/52к-18-1 от 12.02.2018 г. к данному договору к данному договору, заключенные между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

ИНН / КПП 7723625776 / 772501001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI

р/с 40701810500000000234

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова Александра Александровна, является действительным членом саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» и включена в реестр оценщиков 30.06.2017 г., регистрационный № 1301
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/ 1325380612, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса 27.01.2018г., 26.01.2019г
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 8 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик

заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 407028105000000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 301018106000000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право аренды на: 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45**, кадастровый номер 11:05:0107002:20.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

19 февраля 2018 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

19 февраля 2018 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 09-О/2018 от 22 февраля 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36

"Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право аренды на объект оценки. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411).

Право подтверждено Договором № 01/15-32 аренды земельного участка от 27 января 2015 года.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при совершении сделок с земельными участками.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право аренды на: 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45 , кадастровый номер 11:05:0107002:20
Имущественные права на объект оценки	Право аренды
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	19 февраля 2018 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

¹ См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16 . Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Договор № 01/15-32 аренды земельного участка от 27 января 2015 года;
2. Кадастровый план земельного участка.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание города Сыктывкара



Объект оценки находится в Республике Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 16/1.

Сыктывкар — административный, общественный и деловой центр Республики Коми.

Сыктывкар — промышленный центр на севере России. Город имеет около 40 крупных промышленных предприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение. Основными производителями являются Сыктывкарский ЛПК — первое предприятие целлюлозно-бумажной промышленности в республике и фабрика нетканых материалов — первое предприятие текстильной промышленности в республике, Сыктывкарский ЛДК — предприятие деревообработки, Сыктывкарский промкомбинат — первое в республике предприятие по производству деревянных домов заводской сборки. Промышленность города представлена более чем 10 отраслями. На долю лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной приходится около 62 % товарной продукции. В городе производится в год 254 тыс. куб. м деловой древесины, 179 тыс. куб. м пиломатериалов, 43 тыс. куб. м фанеры, 65 тыс. куб. м древесностружечных плит, более 370 тыс. тонн бумаги, 50 млн. кв. м нетканых материалов.

Сыктывкар является культурной столицей Республики Коми. Театр оперы и балета Республики Коми, расположенный в Сыктывкаре, представляет своим зрителям как постановки известных российских и западных авторов («Весёлая вдова», «Фаворитка», «Сильва»), так и национальные коми спектакли. Среди них ключевое место занимает балет «Яг Морт», основанный на сюжете коми эпоса.

Исключительно национальными постановками занимается Национальный музыкально-драматический театр Республики Коми. Все спектакли в нём идут на коми языке, с синхронным переводом на русский язык. В репертуаре театра органично сочетаются драматическое искусство и вокально-инструментальное наследие фольклора народа коми. Синтез этих двух направлений дал совершенно уникальные, оригинальные образцы театрального действия, отражающие глубинное эзотерическое мироощущение северного народа коми, — спектакли, созданные на основе фольклорных материалов, коми народного эпоса, песен, обрядов и представляющие самые разнообразные жанры: народную драму, музыкально-эпическую поэму, музыкальную комедию, мифологический сказ, современную драму, легенду, детскую сказку.

Коми Республиканская филармония включает в свой состав Государственный ансамбль песни и танца «Асья кыа» (коми Асья кыа), ансамбль народной музыки и песни «Зарни ёль», ансамбль инструментальной музыки «Вдохновение», а также

солистов: народного артиста Республики Коми Алексея Моисеенко, заслуженного артиста Республики Коми Фёдора Святотца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асья кыя» является визитной карточкой культуры Коми республики на многих международных фестивалях.

Архитектура

Наиболее старые здания построены в начале XIX века, хотя в исторических документах «селение на устье Сысолы» известно с 1586 года. В писцовой книге на Сысольскую волость 1586 г. в Усть-Сысольском погосте перечисляются клетская церковь, 3 двора священнослужителей и 6 дворов крестьян. В 1628 г. в Усть-Сысольске была открыта таможенная изба для сбора пошлины с привозимых товаров, в 1646 году появилась вторая деревянная церковь и число дворов составило 76.

В начале XVIII века в Усть-Сысольске выдвинулась купеческая семья Сухановых. В 1740 г. на средства Сухановых была построена кирпичная Покровская церковь, а в 1768 г. кирпичный Троицкий собор. Каменные церкви простояли до 1930-х гг. и сохранились их фотографии.

В 1783 г. архитекторы «Комиссии строений» П. Р. Никитин и П. И. Обухов разработали «План города Усть-Сысольска», в котором был использован опыт г. Санкт-Петербурга. В основу была положена трехлучевая система в сочетании с прямоугольной планировкой. Была запроектирована центральная площадь и парадная набережная. Своим фасадом город раскрывался на р. Сысолу. Улицы располагались лучами, расходящимися от реки, и дугами, параллельными ей. Всего в плане намечалось 26 кварталов, 12 улиц и 476 плановых мест под застройку домов.

Памятником каменной архитектуры этого периода является дом Сухановых (1804). Он построен по «образцовому» проекту, составленному в конце 18 в.

Во 2-й половине XIX века были построены гражданские каменные здания: дом Суворовых (1879), подворье Ульяновского монастыря (1881), духовное училище (1890) и др.

Более широко строительство гражданских зданий развернулось в начале 20 века. Построены здания ремесленной школы (1906) и пожарной охраны (1907), женская гимназия (1914) и уездная земская больница (1916). По архитектурным особенностям наибольший интерес вызывают здание духовного училища на ул. Кирова, построенное по проекту вологодского архитектора В.Фёдорова, и пожарная каланча на ул. Советской.

В годы советской власти развернулось строительство общественных зданий в г. Сыктывкаре. Были построены каменные здания Облисполкома (1926), Госбанка (1932, архитектор В. П. Степанов), Драматического театра (1932, архитектор Щербаков, Москва), Дом печати (1936, архитектор Ноткин, Москва), Республиканская больница (1938, архитекторы Каплун и Лерман, Москва), пединститут и гостиница «Север» (1938, И. А. Минин). Все эти здания построены в стиле «конструктивизма».

В 1938 г. по проекту А. В. Зикеева построено здание НКВД, ныне Министерство внутренних дел с 8-колонным портиком. С этого времени снова начали использовать классическое наследие в архитектуре. В 1939 г. построен кинотеатр «Родина» по проекту Изотова и первый полностью благоустроенный жилой дом по ул. Кирова, 28 по проекту Ф. А. Тентюковой с аркой и симметричным расположением балконов.

В 1953 г. был составлен новый проект планировки и застройки Сыктывкара (автор А. А. Шестаков). В 1950-е гг. и общественные, и жилые здания строили в стиле классицизма. Это областной совет профсоюзов, жилые дома по ул. Советской (по проектам А. В. Зикеева), Дворец пионеров (по проекту Ф. А. Тентюковой). В 1958 г. построено монументальное здание Республиканской библиотеки с колоннами коринфского ордера (авторы Лопатто и Лысяков). В 1961 г. построено здание Коми

обкома КПСС, в 1964 г. — аэровокзал и железнодорожный вокзал. В 1968 г. по проекту А. Д. Турчанинова построен музыкальный театр.

В 1960-е гг. изменилась концепция массовой жилой застройки. Строительство заводов крупнопанельного домостроения предопределило проектирование и застройку по очень ограниченным и жестким типовым проектам. Впервые в практике застройки Сыктывкара появились крупные планировочные образования — жилые районы.

При проектировании Западного жилого района в основу проекта была заложена задача подчеркнуть средствами архитектуры значимость главной улицы района и города — Коммунистической (архитектор проекта В. Сенькин). На протяжении 3 км от набережной Сысолы до железнодорожного вокзала она предстала в проекте как анфилада площадей, нанизанных вдоль всей улицы. На всех площадях строились лучшие по тем временам здания. На Стефановской площади выросли здания Дома Советов (В. Ширшов, Г. Ильяшенко), филармонии и банка.

В Сыктывкаре много старинных зданий. Одно из них — одноэтажное кирпичное здание, это — прежний магазин купца Дербенёва. Другим историческим и архитектурным памятником является религиозная школа (семинария). Она была построена в 1890 году. Теперь это музей.

2.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право аренды на: 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45**, кадастровый номер 11:05:0107002:20.

В своей оценке оценщик исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект. Обременения на оцениваемый участок не зарегистрированы.

Описание земельного участка

Местоположение	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45
Кадастровый номер	11:05:0107002:20
Площадь земельного участка, кв. м.	2 059
Категория земли	Земли населенных пунктов (ЗНП)
Целевое назначение земельного участка	Для обслуживания здания коммерческого центра
Подъезд	Хороший

Основные выводы:

Земельный участок находится на улице Кирова города Сыктывкара. Транспортные потоки находятся в непосредственной близости. На территории земельного участка расположено административное коммерческое здание. Земельный участок находится в аренде.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Картина экономики. Февраль 2018 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время

произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений

впервые со 2П12.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015– 2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Внутренний спрос

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Инвестиции в основной капитал весь год росли опережающими темпами

Валовое накопление основного капитала в 2017 году увеличилось на 3,6 %. По предварительной оценке, основной вклад в рост капитальных вложений внесли закупки машин и оборудования – как отечественного, так и импортного. В течение года стабильно высокими темпами рос инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья (+28,6 % в целом за год, +26,1 % г/г в 4кв17). Производство отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 2017 году увеличилось на 8,6 % (8,9 % г/г в 4кв17). Во второй половине года поддержку инвестициям также оказывало восстановление строительного сектора (в терминах последовательных приростов), сопровождавшееся расширением производства стройматериалов.

Потребительский спрос также показал уверенный рост

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорялся: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутом в предыдущие месяцы.

При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровне середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат (см. раздел

«Рынок труда») создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Недвижимость России в начале 2018 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2018 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2017 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал но не так значительно.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2017 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в первой половине 2018 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразиться и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2018 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2018 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается

устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2018 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконо и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливать сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Большинство экспертов сходятся во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара

Сыктывкар сегодня – современный мегаполис, где развиты сферы услуг, торговли, производства. Постоянно строятся новые промышленные комплексы, практически по всем отраслям промышленности: металлургия, лесная промышленность, машиностроение, производство оборудования и другое.

Сейчас на рынке коммерческой недвижимости в Сыктывкаре представлено много производственных зданий и сооружений. Данные объекты приобретают путем наличных, безналичных расчетов, оформляя сделки купли-продажи, дарения. Есть возможность приобрести их путем заключения лизинговых договоров, договоров аренды. Примерная цена одного квадратного метра площади при сделке купли-продажи составляет 1500-2000 рублей. Все цены являются доступными для начинающих

предпринимателей, желающих открыть свое производство. Что касается аренды, цены устанавливаются на договорной основе между арендатором и арендодателем, так же обстоит дело с лизинговыми соглашениями.

На рынке коммерческой недвижимости представлены земельные участки, например, промышленного назначения. Стоимость одного гектара земельного участка составляет около 15 млн. рублей, данная сумма зависит от места расположения участка: город или за его пределами. Именно благодаря развивающейся производственной деятельности, промышленные участки пользуются спросом. Застройщики приобретают их под строительство собственными силами, подрядным способом, привлекая средства инвесторов. Участки имеют ограждения, подъездные пути, подведенные различные коммуникации, возможно размещение небольших складов, хозяйственных подсобок.

Благодаря развитой сфере услуг, например, парикмахерских, салонов, юридических контор, большим спросом пользуются офисные, деловые бизнес-центры.

Многие приобретают их, строят специально для сдачи внаем собственного нежилого имущества, получая с данного вида деятельности неплохую прибыль. Средняя стоимость аренды данного объекта недвижимости, составляет, примерно 500-1000 рублей за квадратный метр. Офисное здание около 100 м² можно сдать внаем, получая доход до 50 000 рублей в месяц, а продать его можно около 20 000-45 000 рублей за м². Более детально все это можно узнать на bn.ru.

Город практически весь усыпан различными магазинами: обувь, женская одежда, текстиль и другие. Большинство индивидуальных предпринимателей начинают свое дело с малого бизнеса, приобретая магазины, торговые комплексы, заключая договора аренды и лизинга. Для начала можно приобрести здание площадью до 30 м², по стоимости 5 000-10 000 за м² или заключить договор с арендодателем.

Жизнь Сыктывкара кипит, бизнес развивается и процветает, а значит, в ближайшие десятилетия положение рынка коммерческой недвижимости не изменится, спрос постоянно возрастает.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность*, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*, рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Для незастроенного земельного участка
- 2) Земельного участка с имеющимися улучшениями.

На первом этапе оценщик рассматривает варианты наилучшего использования при определении справедливой стоимости для незастроенного земельного участка.

На втором этапе оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка вместе с имеющимися улучшениями. Для этого выбираются легитимные варианты использования имеющегося земельного участка.

Проанализировав все данные об оцениваемом объекте, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его предполагаемое целевое назначение на дату оценки, то есть использование земельного участка для обслуживания здания коммерческого центра.

В данном случае оптимальное использование объекта оценки выявлено путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям, то есть вышеупомянутое НЭИ может:

- быть физически возможным, при разработке соответствующего плана застройки, учитывающего ограничения объекта оценки;
- быть законодательно допустимым, поскольку правовых ограничений предполагаемого использования не выявлено;
- быть финансово состоятельным, поскольку предполагаемое использование в соответствии со стратегическими планами потенциальных владельцев должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, поскольку предполагаемое использование может иметь наибольшую продуктивность среди других вариантов использования.

В рамках данной работы, оценщик, вынужден отказаться от рассмотрения различных вариантов использования земельного участка в силу юридической правомочности. Законодательно допустимым использованием данного земельного участка является обслуживание здания коммерческого центра.

Таким образом, в рамках данной работы будет рассматриваться вариант использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания здания коммерческого центра.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Сравнительный подход

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 справедливой 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 справедливой 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

Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.²

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли Стоимость объекта	=	Стоимость земли Стоимость земли + Стоимость зданий
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	--

Соответственно, из данного соотношения можно вывести следующую формулу расчета стоимости земельного участка.

$$V_L = L * V_{\text{real estate}} = (1 - B) * V_{\text{real estate}}, \text{ где:}$$

L – доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

B – доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

V_{real estate} – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

- 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.³

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого

² Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 251.

³ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.⁴

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанные с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в справедливой стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике может быть реализован с большими трудностями, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение справедливой стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.⁵

Метод выделения

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между справедливой стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

⁵ Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. – Вопросы оценки, 2003 г., № 2, с. 53.

Методическими рекомендациями предусмотрены два условия применения метода выделения:

- 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.

$$V_L = V_{\text{real estate}} - V_B, \text{ где:}$$

V_B – стоимость воспроизводства (замещения) здания;

$V_{\text{real estate}}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

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 справедливой 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой 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.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в

калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать **прибыль инвестора** - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении **стоимости замещения** или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

5.2. Доходный подход

Доходный подход к оценке земли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

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:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет справедливой 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.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по

депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты в данной работе необходимо использовать следующую формулу:

$Y = (\text{Рар.ст.} - \text{Нар.ст.}) / \text{КК}$, где:

Рар.ст. - рыночная арендная ставка;

Нар.ст. - нормативная арендная ставка, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

КК - коэффициент капитализации.

Полученное значение стоимости земельного участка не отражает рыночную стоимость оцениваемого земельного участка. Это объясняется тем, что рассмотренная модель не работает и не может применяться для оценки застроенных земельных участков, предоставленных для обслуживания имеющихся на нем улучшений, т.к. не один здравомыслящий человек не будет вовлекать в арендные отношения земельный участок под имеющимся на нем улучшением.

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 справедливой 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из 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.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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 справедливой стоимости.

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

5.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

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

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, для сравнения было выбрано 3 аналога.

Расчет стоимости аренды земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок аренды, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 250 000	2 000 000	2 250 000	4 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	2 273	2 667	1 800	3 600
Общая площадь, кв. м.	2 059	550	750	1 250	1 250

Оставшийся срок аренды, лет	8,60	-	-	-	-
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Юридические права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, 45	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

Далее в цены аналогов вносились корректировки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Земельный участок, являющийся объектом оценки, расположен в городе Сыктывкаре, на ул. Кирова, 45. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены также в Сыктывкаре, в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. **Поправка на площадь**

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от его общей площади. Зависимость следующая – чем большей площадью обладает участок, тем ниже стоимость 1 кв. м. его площади. %. По результатам интервью с продавцами земельных участков, Оценщик ввел коэффициент корректировки на площадь в размере 0,98 для аналога 3.

2. **Поправка на торг**

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет от 0 до 20%. По результатам интервью с продавцами земельных участков, Оценщик ввел коэффициент скидки на торг в размере 1 для всех аналогов 1.

3. **Поправка на юридические права**

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки (право аренды к праву собственности) в размере 0,98 к ценам всех аналогов.

4. **Поправка на срок долгосрочной аренды**

Данная поправка определялась исходя из оставшегося срока аренды земельного участка (7 лет) относительно права долгосрочной аренды (49 лет). Коэффициент корректировки для всех аналогов равен: $7,5/49 = 0,1530$.

5. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

6. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты аналоги находятся в городе Сыктывкаре, в непосредственной близости друг от друга, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 250 000	2 000 000	2 250 000	4 500 000
Цена за 1 кв.м., руб.	-	2 273	2 667	1 800	3 600
Общая площадь, кв.м.	2 059	550	750	1 250	1 250
Поправка на площадь объекта	-	0,98	0,98	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 227	2 613	1 800	3 600
Поправка на торг	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 227	2 613	1 800	3 600
Юридические права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Поправка на юридические права	-	0,98	0,98	0,98	0,98
Цена с учетом корректировки	-	2 183	2 561	1 764	3 528
Оставшийся срок аренды, лет	10,59 лет	-	-	-	-
Поправка на срок долгосрочной аренды	-	0,15	0,15	0,15	0,15
Цена с учетом корректировки	-	334	392	270	540
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	334	392	270	540
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	334	392	270	540
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, 45	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар
Поправка на местоположение объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	334	392	270	540
Количество поправок	-	3	3	2	2
Веса	-	0,2000	0,2000	0,3000	0,3000
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	388				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	799 341				

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно:

799 341 (Семьсот девяносто девять тысяч триста сорок один) рубль.

6.2. Доходный подход

Стоимость права аренды арендатора

Для оценки стоимости права аренды земли за определенный период времени, можно использовать следующее выражение:

$$Va = \frac{R \times [(1 + e)^T - 1]}{e \times (1 + e)^T}, \text{ где:}$$

Va - стоимость выгод за период времени T (стоимость права аренды);

T – срок аренды;

R – чистый операционный доход от земли;

e - ставка дисконтирования.

Расчет стоимости права аренды земельного участка

Расчет чистого операционного дохода произведен на основании расчетов арендных платежей за 1 год (см. приложение № 2 к Договор № 01/15-32 аренды земельного участка от 27 января 2015 года). Чистый операционный доход от земли (R) равен: 199 196,32 руб.

Оставшийся срок аренды (T) составляет согласно Договора 7,5 лет (см. Договор № 01/15-32 аренды земельного участка от 27 января 2015 года).

Таблица 6.2.1. Определение ставки дисконтирования

	Показатели	Определение величины показателя
1	Безрисковая ставка (r_f), %	В качестве безрисковой ставки взята ставка рефинансирования, которая составляет 8 % годовых.
2	Премия за риск вложения в недвижимость (p_1), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 4 %
3	Премия за риск низкой ликвидности (p_2), %	$p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$;
		Срок экспозиции ($T_{\text{эксп}}$)
		на сегменте оцениваемого объекта составляет 12 месяцев.
		$p_2 = 10\% \cdot 12/12 = 10\%$
4	Премия за риск инвестиционного менеджмента (p_3), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 3,5%

Расчет стоимости права аренды в рамках доходного подхода:

$$Va = \frac{199196,32 \times [(1 + 0,26,5)^8 - 1]}{0,26,5 \times (1 + 0,26,5)^8} = 637051 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

638 958 (Шестьсот тридцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей.

6.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

Ввиду того, что в данной работе не ставилась задача расчета стоимости воспроизводства и замещения улучшений земельного участка, оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода при оценке объекта оценки.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты расчетов справедливой стоимости земельного участка, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов с целью определения достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

799 341 (Семьсот девяносто девять тысяч триста сорок один) рубль.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода

заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков показал следующий результат:

638 958 (Шестьсот тридцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей.

Затратный подход. Оценщик не использовал затратный подход ввиду того, что в данной работе не ставилась задача расчета стоимости воспроизводства и замещения улучшений земельного.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги.

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	9	1	0
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	1	0
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	9	1	0
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	1	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	1	0
Сумма	45	5	0
Сумма значений	50		
Весовой коэффициент	0,90	0,10	0,00
Справедливая стоимость по подходам, руб.	799 341	638 958	0
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	783 303		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права аренды на 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, дом 45, по состоянию на 19 февраля 2018 года, составляет округленно:

783 300 (Семьсот восемьдесят три тысячи триста) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки,

потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права аренды на 2 059 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, дом 45, по состоянию на 19 февраля 2018 года, составляет округленно:

783 300 (Семьсот восемьдесят три тысячи триста) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь»

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.



22.02.2018 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
9. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
10. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
11. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
12. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016;
14. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы

**ДОГОВОР № 01/15-32
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Сыктывкар

«27» января 2015 г.

Администрация муниципального образования городского округа «Сыктывкар», именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице заместителя начальника Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Уляшкиной Галины Петровны, действующего на основании доверенности от 13.01.2015 г. № 01/1-19/5 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Надежное управление», действующее в качестве управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» в лице Генерального директора, Савиной Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 27.01.2015 г. № 1/194, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ сдает, а АРЕНДАТОР принимает в аренду из земель населенных пунктов земельный участок под кадастровым номером 11:05:0107002:20, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 2059 (Две тысячи пятьдесят девять) кв.м. по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45 для обслуживания здания коммерческого центра.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком до 31.08.2025 г. и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном порядке.

2. Арендная плата

2.1. Размер ежегодной арендной платы определяется в сумме 181034 (Сто восемьдесят одна тысяча тридцать четыре) руб. 90 коп.

2.2. Арендная плата начисляется с 27.01.2015 г. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на расчетный счет, указанный в п. 2.4.

2.3. Пересчет размера арендной платы производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ в одностороннем порядке, не требующем согласия АРЕНДАТОРА, в случаях:

- изменения порядка определения арендной платы уполномоченными на это органами;
- изменения базовой ставки арендной платы;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка.

АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан письменно уведомить об этом АРЕНДАТОРА. Основанием для изменения арендной платы является официальное опубликование соответствующего правового акта. При этом соглашение Сторон об изменении условий договора в части размера арендной платы не требуется.

2.4. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежеквартально, не позднее 25 числа последнего месяца каждого квартала в размере и сроки, указанные в приложении №2 (форма расчета). Реквизиты счета: р/с 401018100000000010004 УФК по Республике Коми (УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар»), ИНН 1101146738, ОКТМО 87701000, КПП 110101001, Отделение – НБ Республики Коми г. Сыктывкара, БИК 048702001, КБК 92811105012040000120 (Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки государственной собственности на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков).

3. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

- вносить изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в действующее законодательство и нормативные акты Российской Федерации и Республики Коми;
- осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду;
- досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях:
 - использования земельного участка не в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к установленной категории земель, а также неиспользования (неосвоения) в течение сроков, установленных уполномоченным органом власти;
 - изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
 - реквизиции земельного участка;
 - при использовании земельных участков под благоустройство города и застройку;
 - систематического невнесения платы за землю в установленный срок;
- осуществлять иные права, вытекающие из законодательства и условий Договора.

3.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется предоставить АРЕНДАТОРУ земельный участок для использования в целях, предусмотренных настоящим Договором по акту приема - передачи;

4. Права и обязанности АРЕНДАТОРА

4.1. АРЕНДАТОР имеет право:

- использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- по истечении срока Договора продлить его действие на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению АРЕНДАТОРА, направленному АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее, чем за три месяца до

истечения срока действия настоящего Договора или заключить новый Договор. Данное право АРЕНДАТОРА может быть реализовано при наличии утверждённой градостроительной документации, разрешающей дальнейшую аренду земельного участка.

– с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, за исключением случая, когда передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка связана с передачей в ипотеку, находящихся на арендуемом земельном участке зданий или сооружений. В этом случае АРЕНДОДАТЕЛЯ необходимо уведомить в срок, предусмотренный п. 4.2. настоящего договора.

4.2. АРЕНДАТОР обязуется:

- зарегистрировать договор в установленном законом порядке не позднее месяца с момента его заключения;
- своевременно вносить плату за землю в соответствии с настоящим Договором;
- обеспечить АРЕНДОДАТЕЛЮ и органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на "Участок";
- принимать к исполнению обременения и сервитуты по вопросам земельных отношений, установленные в соответствии с действующим законодательством;
- выполнять, согласно требованиям соответствующих служб, условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли;
- в случае, предусмотренном абзацем четыре п. 4.1 настоящего договора, уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ в письменной форме в тридцатидневный срок с момента совершения соответствующей сделки с третьим лицом, позволяющей АРЕНДАТОРУ располагать сведениями о получении уведомления АРЕНДОДАТЕЛЕМ;
- не нарушать прав смежных землепользователей и арендаторов, а также установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами;
- в случае, предусмотренном абзацем четыре п. 4.1 настоящего договора, уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ в письменной форме в тридцатидневный срок с момента совершения соответствующей сделки с третьим лицом, позволяющей АРЕНДАТОРУ располагать сведениями о получении уведомления АРЕНДОДАТЕЛЕМ;
- уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ В случае передачи своих прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе при передаче арендных прав земельного участка в залог или внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора аренды земельного участка. В указанных случаях ответственным по Договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется;
- уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ о передаче арендованного земельного участка в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные действующим законодательством;
- разрешать предприятиям, учреждениям и организациям, осуществляющим геодезические, геологосъемочные, поисковые, кадастровые, землеустроительные и другие исследования и изыскания, проведение этих работ в соответствующем порядке на основании решения уполномоченного органа власти;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик «Участка», экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории;
- выполнить работы по благоустройству земельного участка в соответствии с требованиями Управления архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар»;
- возмещать АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений.

5. Ответственность сторон

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение аренды земельных участков допускаются в случае несоблюдения требований Земельного кодекса.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт ответственность (кроме случая действия непреодолимой силы), предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.3. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок с АРЕНДАТОРА взыскивается в бюджет пеня в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6. Особые обязательства

6.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение и другие стихийные бедствия, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение этих обязательств.

6.2. Нехватка сырья и рабочей силы не считается непреодолимой силой, разве что явились последствием действия такой силы.

6.3. Сторона, которая подвергается действию непреодолимой силы, должна доказать существование обстоятельств, освобождающих от ответственности, достоверными документами.

6.4. Сторона, попавшая под действие непреодолимой силы, обязана немедленно письменно уведомить другую сторону о наступлении, разновидности и возможной продолжительности действия непреодолимой силы или же других обстоятельств, которые препятствуют исполнению договорного обязательства. Если эта сторона своевременно не сообщит о наступлении обстоятельств, указанных в п.5.1. и п.6.1., то она не вправе ссылаться на действие непреодолимой силы, разве что сами те обстоятельства препятствуют отправлению такого сообщения.

6.5. Если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом Договора, будут продолжаться свыше 6(шести) месяцев, АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР должны решить по взаимному согласию судьбу Договора.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, стороны обязуются разрешать с соблюдением претензионного порядка. Претензии рассматриваются в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней. В случае невозможности разрешить спор в претензионном порядке, он подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе предъявить иск, вытекающий из договора, в котором указано мест его исполнения, в Арбитражный суд по месту исполнения договора. Споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе с его действительностью, толкованием, исполнением, прекращением, подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Коми.

8. Дополнительные условия Договора

8.1. АРЕНДАТОР подтверждает АРЕНДОДАТЕЛЮ, что на день подписания Договора у АРЕНДАТОРА отсутствуют обязательства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора, и что он имеет право заключить настоящий Договор в соответствии со своей правоспособностью.

8.2. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора аренды и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Приложения к Договору:

1. Копия кадастрового паспорта земельного участка (Приложение №1).
2. Расчет арендной платы (Приложение №2).
3. Акт приема-передачи земельного участка.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на 3-х листах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми (Управления Росреестра по Республике Коми).

9. Юридические адреса сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация МО ГО «Сыктывкар»
Адрес: 167610, Республика Коми, г. Сыктывкар,
ул. Бабушкина, 22

АРЕНДАТОР:

ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская
недвижимость 2»
Телефон/Факс: (495) 5858124/(495)2213263
ИНН/КПП 7723625776/775001001
р/с 40701810500000000234 в Открытое
акционерное общество «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

Адрес: 127051, г. Москва, бульвар Петровский, д.122

10. Подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель начальника Управления
архитектуры, городского строительства и
землепользования администрации
муниципального образования городского округа
«Сыктывкар»



Г.П.Уляшкина

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор ООО Управляющая
компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»



Н.Г.Савина

10.04.2015

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Коми
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" декабря 2014г., № 1100/401/14-212085

1	Кадастровый номер 11:05:0107002:20	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	КП.1
4	Номер кадастрового квартала: 11:05:0107002					
5	Общие сведения					
6	Предыдущие номера: 11:05:01 06 83:02					
7	—	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.08.1999				
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, дом 45					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: для обслуживания пунктов					
11	Площадь: 2059 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5766105.96					
13	Сведения о правах: —					
14	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков:	—		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	—		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	—		

Заместитель директора - главный технолог

(иницирование должности)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин

(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"12" декабря 2014г. № 1100/401/14-212085

1 Кадастровый номер 11:05:0107002:20 4 План (чертеж, схема) земельного участка:	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
---	---	----------	---	----------------

5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"12" декабря 2014г. № 1100/401/14-212085

1 Кадастровый номер 11:05:0107002:20 4 Сведения о частях земельного участка и обременениях <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№ п/п</th> <th style="width: 15%;">Учетный номер части</th> <th style="width: 10%;">Площадь (м²)</th> <th style="width: 30%;">Характеристика</th> <th style="width: 40%;">Лица, в пользу которых установлены обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>—</td> <td>весь</td> <td>Аренда</td> <td>Открытое акционерное общество "МТС-Банк"</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	1	2	3	4	5	1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "МТС-Банк"	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения															
1	2	3	4	5															
1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "МТС-Банк"															

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин
(подпись, фамилия)

ИНН: 7723625776
ООО Управляющая компания «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

Приложение № 2 к договору
№ 01/15-32 от 27.01.2015 г.
на аренду земельного участка

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, бульвар Петровский, д.122

РАСЧЕТ
ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д.45
кадастровый номер 11:05:0107002:20
для обслуживания здания коммерческого центра

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Площадь земельного участка	кв.м.	2059
2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	6034496,61
3. Коэффициенты по решению Совета МО ГО «Сыктывкар» от 15.02.2008 г. № 8/02-155 (в редакции решений Совета МО ГО «Сыктывкар» от 21.05.2008 г. № 10/05-206, от 14.11.2008 г. № 15/11-305, от 17.11.2009 г. № 25/11-468, от 20.04.2011 г. № 01/2011-22, от 27.09.2011 г. № 04/2011-87) «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 25.12.2007 г. № 314 (в редакции постановлений Правительства Республики Коми от 01.12.2009 г. № 352, от 29.12.2011 г. № 626, от 06.02.2013 г. № 25)		
3.1. ПК – процент, принимаемый для различных категорий земель (Приложение 1)	коэф.	0,1
3.2. K1 – коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка (Приложение 2)	коэф.	1
3.3. K2 – коэффициент, учитывающий размер арендной платы за земельный участок от категории арендатора (Приложение 3)	коэф.	0,3
4. Сумма годовой арендной платы:	руб.	181 034,90
5. Сумма арендной платы в расчете на 2015 год (с 27.01.2015 по 31.12.2015):	руб.	168 139,26
в том числе по срокам уплаты:		
5.1. 25 марта 2015 года	руб.	31 743,11
5.2. 25 июня 2015 года	руб.	45 134,73
5.3. 25 сентября 2015 года	руб.	45 630,71
5.4. 25 декабря 2015 года	руб.	45 630,71

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель начальника Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»



Г.П. Уляшкина

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»



Н.Г. Савина

М.П.
Главный бухгалтер

10.04.2015

А К Т
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
к договору аренды от 27.01.2015 г. № 01/15-32

г. Сыктывкар

«27» января 2015 г.

Администрация муниципального образования городского округа «Сыктывкар», в лице заместителя начальника Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Уляшкиной Галины Петровны, действующего на основании доверенности от 13.01.2015 г. № 01/1-19/5, руководствуясь ст.22 ЗК РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ передает, а Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», действующее в качестве управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» в лице Генерального директора, Савиной Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, принимает, согласно договору аренды, земельный участок площадью **2059 кв.м.**, под кадастровым номером **11:05:0107002:20**, находящийся по адресу: **Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45.**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация МО ГО «Сыктывкар»
Адрес: 167610, Республика Коми, г.
Сыктывкар, ул. Бабушкина, 22

АРЕНДАТОР:

ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Уральская недвижимость 2»
Телефон/Факс: (495) 5858124/(495)2213263
ИНН/КПП 7723625776/775001001
р/с 40701810500000000234 в Открытое
акционерное общество «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, бульвар
Петровский, д.122

Заместитель начальника Управления
архитектуры, городского строительства и
землепользования администрации
муниципального образования городского
округа «Сыктывкар»

Генеральный директор ООО Управляющая
компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»



Г.П.Уляшкина



Н.Г.Савина

10.04.2015

ИНН: 7723625776

ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

Приложение № 2 к договору
№ 01/15-32 от 27.01.2015 г.
на аренду земельного участка

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, бульвар Петровский, д.122

РАСЧЕТ
ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д.45
кадастровый номер 11:05:0107002:20
для обслуживания здания коммерческого центра

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Площадь земельного участка	кв.м.	2059
2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	6034496,61
3. Коэффициенты по решению Совета МО ГО «Сыктывкар» от 15.02.2008 г. № 8/02-155 (в редакции решений Совета МО ГО «Сыктывкар» от 21.05.2008 г. № 10/05-206, от 14.11.2008 г. № 15/11-305, от 17.11.2009 г. № 25/11-468, от 20.04.2011 г. № 01/2011-22, от 27.09.2011 г. № 04/2011-87) «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 25.12.2007 г. № 314 (в редакции постановлений Правительства Республики Коми от 01.12.2009 г. № 352, от 29.12.2011 г. № 626, от 06.02.2013 г. № 25)		
3.1. ПК – процент, принимаемый для различных категорий земель (Приложение 1)	коэф.	0,1
3.2. K1 – коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка (Приложение 2)	коэф.	1
3.3. K2 – коэффициент, учитывающий размер арендной платы за земельный участок от категории арендатора (Приложение 3)	коэф.	0,3
4. Сумма годовой арендной платы:	руб.	181 034,90
5. Сумма арендной платы в расчете на 2015 год (с 27.01.2015 по 28.02.2015):	руб.	16 367,54
в том числе по срокам уплаты:		
5.1. 25 марта 2015 года	руб.	16 367,54

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель начальника Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»



Г.П. Уляшкина

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»



Н.Г. Савина

10.04.2015

Главный бухгалтер

ИНН: 7723625776

ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

Приложение № 2 к договору

№ 01/15-32 от 27.01.2015 г.

на аренду земельного участка

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, бульвар Петровский, д.122

РАСЧЕТ
ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д.45
кадастровый номер 11:05:0107002:20
для обслуживания здания коммерческого центра

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Площадь земельного участка	кв.м.	2059
2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	6034496,61
3. Ставка арендной платы земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»		1
3.1. К – коэффициент, отражающий категорию арендатора (пункт 6.2)	коэф.	0,03
4. Сумма годовой арендной платы:	руб.	181 034,90
5. Сумма арендной платы в расчете на 2015 год (с 01.03.2015 по 31.12.2015):	руб.	151 771,72
в том числе по срокам уплаты:		
5.1. 25 марта 2015 года	руб.	15 375,57
5.2. 25 июня 2015 года	руб.	45 134,73
5.3. 25 сентября 2015 года	руб.	45 630,71
5.4. 25 декабря 2015 года	руб.	45 630,71

Примечание: Расчет произведен в соответствии с Постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель начальника Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»



Г.П. Уляшкина

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»



Н.Г. Савина

10.04.2015

Главный бухгалтер

ИНН: 7723625776
ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости
"Уральская недвижимость 2"
телефон: 48-65-90
Почтовый адрес: 127055, г. Москва, г. Москва, ул. Новослободская, д.31 строение 4/помещение 8

Приложение № 2 к договору
№ 01/15-32 от 27.01.2015 г.
на аренду земельного участка

РАСЧЕТ
ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар
местоположение:
кадастровый номер 11:05:0107002:20
для обслуживания здания коммерческого центра

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Площадь земельного участка	кв.м.	2059
2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	6034496,61
3. Ставка арендной платы земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»		0,03
3.1. К – коэффициент, отражающий категорию арендатора (пункт 6.2)	коэф.	1
3.2. К – коэффициент, отражающий уровень инфляции (пункт 9) 01.01.2017 22.11.2016	коэф.	1,04 1,058
4. Сумма годовой арендной платы:	руб.	199 196,32
5. Сумма арендной платы в расчете на 2017 год (с 01.01.2017 по 31.12.2017):	руб.	199 196,32
в том числе по срокам уплаты:		
5.1. 25 марта 2017 года	руб.	49 116,90
5.2. 25 июня 2017 года	руб.	49 662,64
5.3. 25 сентября 2017 года	руб.	50 208,39
5.4. 25 декабря 2017 года	руб.	50 208,39

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Р/с 40101810000000010004 УФК по Республике Коми (УАГСиЗ АМО ГО "Сыктывкар") Отделение НБ - Республики Коми, БИК 048702001, ИНН 1101146738, КПП 110101001, ОКТМО 87701000, КБК 92811105012040000120

Примечание: Расчет произведен в соответствии с Постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

Заместитель начальника Управления архитектуры,
городского строительства и землепользования
администрации муниципального образования городского
округа "Сыктывкар"

Л.С. Носова

Рябова Анастасия Алексеевна
(8212) 294-213

1 250 000 РУБ. Земли поселений на продажу

ул. Октябрьская д.12, Сыктывкар, Коми

Сыктывкар



Связаться с владельцем

 Показать номер

Участок 5.5 сот. (ИЖС)

Земельный участок в собственности под строительство индивидуального жилого дома. Находится на пересечении улиц Чехова и Октябрьская. Подходит под ипотеку.

Написать владельцу объявления

Ваше имя _____

Baw e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

~~61727~~

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

ПОЛИС № 922/1242876065
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» июля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦФК «Русь» Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12 р/с 40702810500000004022 ОАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.07.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 000,00 (Семь тысяч) Рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александр Александровне

в том, что он(а) с "05" апреля 2007 г. по "23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Александр Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

год 2007

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Смирнова Александра Александровна

Является членом Саморегулируемой организации
Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1033

Дата выдачи 30 июня 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

ПОЛИС № 922/ 1325380612
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «23» января 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Смирнова Александра Александровна Адрес по месту регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кВ 30 Паспорт: Сер 4613№070810, выдан: Отделением в гор. окр. Юбилейный Межрайонного УФМС России по МО в гор. окр. Королев Член СРО оценщиков: СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.01.2018г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.01.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27 января 2018 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.02.2018г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

	полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Код: 25612840 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код: 19334524	

Страхователь

Экземпляр Правил страхования получил.

С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

М

/А.А. Смирнова/

Страховщик

Заместитель начальника Дирекции продаж
 VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия»,
 действующего на основании
 Доверенности № РГ-Д-2294/17 от «11»
 апреля 2017



/А.С. Серебряков/
 (подпись)

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

64 (Шестьдесят четыре) листа

«22» февраля 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомин

