



ОТЧЕТ № 6-УН2/52к-18-2

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 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

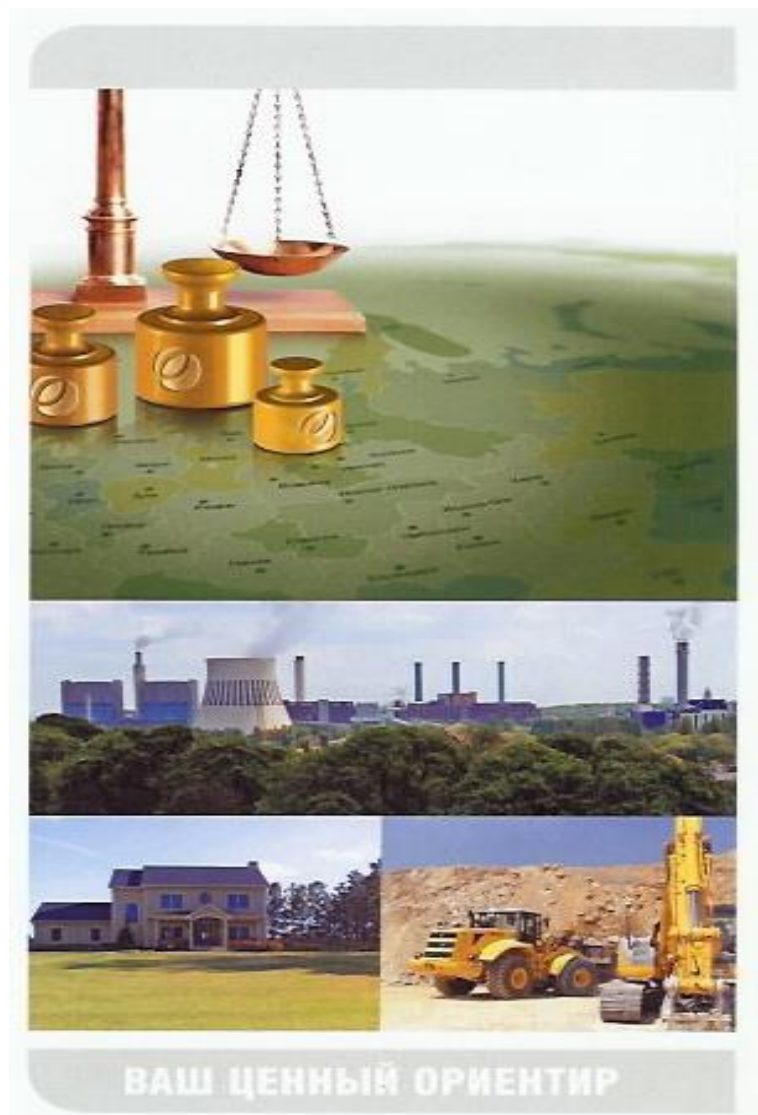
РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 17 августа 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 20 августа 2018 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
Август 2018 г.



И.О. Генерального директора ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»
Г-ну Карабанову В.Н.

В соответствии с приложением № 6-УН2/52к-18-2 от 10 августа 2018 года к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) 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; которая составляет округленно.

630 600 руб.

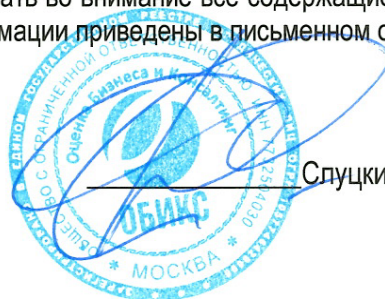
(Шестьсот тридцать тысяч шестьсот) рублей

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
20 августа 2018 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	8
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	21
4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СЫКТЫВКАРА	31
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	34
6.1. Сравнительный подход	34
6.2. Доходный подход	39
6.3. Затратный подход	43
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	45
7.1. Сравнительный подход	45
7.2. Доходный подход	49
7.3. Затратный подход	50
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	52
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	66

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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
Вид права	Право аренды,
Правообладатель (правообладатели):	Оценке подлежит право аренды на объект оценки. Общая долевая собственность. Право аренды принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление». Право подтверждено Договором аренды земельного участка № 01/15-32 от 27.01.2015 г.
Документы-основания	Договор аренды земельного участка № 01/15-32 от 27.01.2015 г.
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее использование
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 694 000 (Один миллион шестьсот девяносто четыре тысячи) рублей.
Доходный подход	769 000 (Семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей
Справедливая стоимость права аренды объекта оценки	630 600 (Шестьсот тридцать тысяч шестьсот) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 6-УН2/52к-18-2 от 10 августа 2018 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
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
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право аренды на объект оценки. Общая долевая собственность. Право аренды принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление». Право подтверждено Договором аренды земельного участка № 01/15-32 от 27.01.2015 г.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	17 августа 2018 г.
Срок проведения оценки	С 10 августа 2018 г. по 20 августа 2018 г.
Дата составления отчета	20 августа 2018 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810500000000234 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

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

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

– Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

– Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

– Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

– Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

– Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 17 августа 2018 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А)
- Справочник оценки недвижимости 2017 (Нижний Новгород 2017 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.

– Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.

– Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия правоустанавливающих документов;
2. Копия технических документов;
3. Иная справочная информация, полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включают жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11. ПРОЦЕСС 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 соответствии с приложением № 6-УН2/52к-18-2 от 10 августа 2018 года к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений,

лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

принцип существенности;

принцип обоснованности;

принцип однозначности;

принцип проверяемости;

принцип достаточности.

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

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45
2	Кадастровый номер	11:05:0107002:20
3	Площадь земельного участка, кв. м.	2 059
4	Категория земли	Земли населенных пунктов (ЗНП)
5	Целевое назначение земельного участка	Для обслуживания здания коммерческого центра
6	Подъезд	Хороший

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 ниже



2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание г. Сыктывкар

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 кыа» 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.

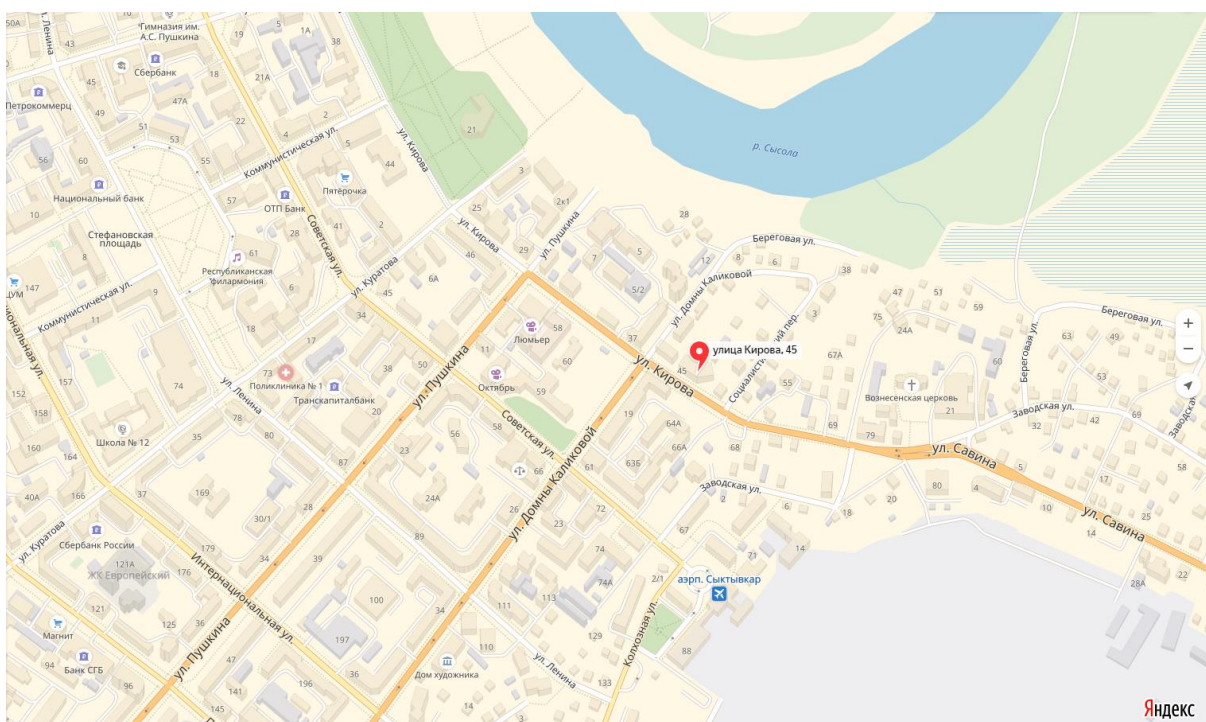


Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки на карте города.



Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки на карте области.

3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Картина экономики апрель 2018 года¹

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для

¹ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macrol/>

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

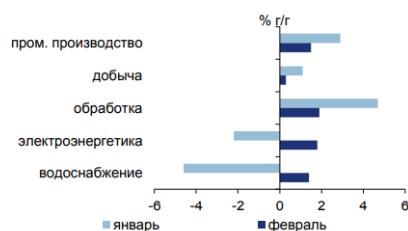
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

[illegible]

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

Рисунок Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции.

Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

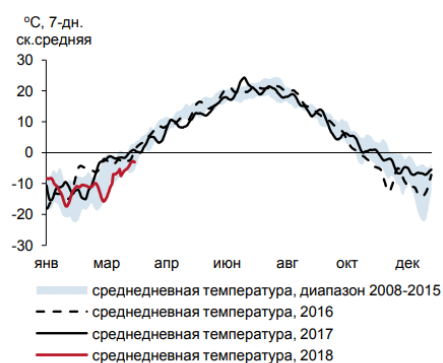
Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

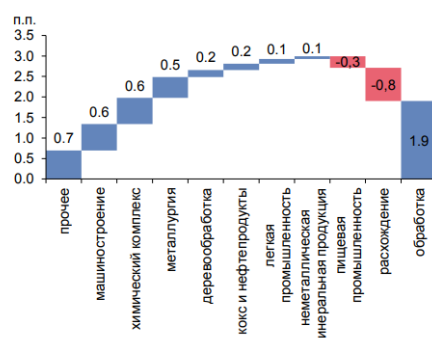
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рисунок Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



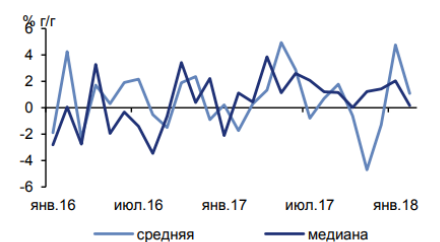
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рисунок. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами.

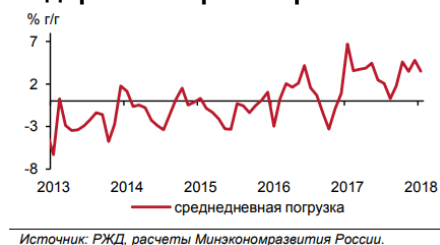
Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Рисунок Производство электроэнергии с исключением календарного, сезонного и температурного фактора



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок Погрузка грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>0,3</i>	<i>1,1</i>	<i>2,0</i>	<i>-0,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>-1,0</i>	<i>-0,1</i>	<i>2,3</i>	<i>4,8</i>	<i>1,2</i>	<i>2,7</i>
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>1,9</i>	<i>4,7</i>	<i>0,2</i>	<i>-2,2</i>	<i>-2,0</i>	<i>-4,7</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>	<i>3,2</i>	<i>-0,8</i>	<i>0,5</i>
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>1,8</i>	<i>-2,2</i>	<i>0,1</i>	<i>-4,7</i>	<i>-5,5</i>	<i>-6,4</i>	<i>-2,1</i>	<i>0,2</i>	<i>3,6</i>	<i>1,3</i>	<i>1,7</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>1,4</i>	<i>-4,6</i>	<i>-2,8</i>	<i>-3,6</i>	<i>-4,2</i>	<i>-5,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>-3,7</i>	<i>1,0</i>	<i>-5,1</i>	<i>-0,8</i>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рисунок Продолжается динамичный рост заработной платы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ⁶	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ⁶	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

6 С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевых наборов» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с

устранением сезонности). Темпы монетарной⁴ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рисунок Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне

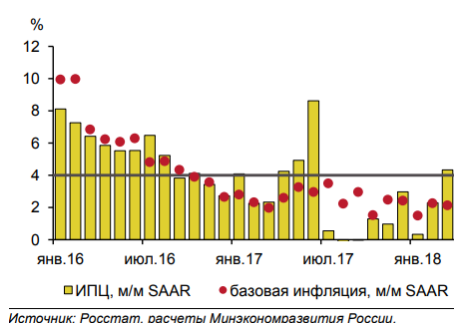


Рисунок Рост цен на продукты «борщевых набор» в марте ускорился



Таблица Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	январ.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4. ОБЗОР РЫНКА 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.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

6.1. 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 оценка³.

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли	=	Стоимость земли
		Стоимость объекта		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;

$V_{\text{real estate}}$ - 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 использованию⁴.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта

³ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С.

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

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 недвижимости⁵.

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

⁵ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.⁶

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.

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.

$VL = V_{\text{real estate}} - VB$, где:

VB – 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.

⁶ 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.

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 калькуляции 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.

6.2. 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:

$Y = (P_{ар.ст.} - N_{ар.ст.}) / KK$, где:

Рар.ст. - рыночная арендная ставка;

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

KK - 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 справедливой 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.

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. Рыночная 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.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

7.1. 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.).

Объекты - аналоги

Таблица 7.1. Объекты-аналоги – Земельные участки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник		https://pro-land.org/object/4142	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/191771372/	https://pro-land.org/object/2435
Контактные данные		+7 (904) 200-4777	+7 910 790-24-44	+7 (904) 270-4565
Адрес	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45	Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский проспект, 143	Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский просп., 373	Коми респ., Сыктывкар, ул. Банбана, Пересечения улиц Почтовая и Банбана
Площадь, кв.м.	2 059	44 000,00	6 225,00	600,00
Стоимость		74 800 000	20 000 000	1 500 000
Стоимость за 1 кв.м.		1 700,00	3 212,85	2 500,00
назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие строений	Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Оставшийся срок аренды, лет	7 лет	-	-	-

Источник: открытые источники

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

Земельный участок, право аренды на который является объектом оценки, расположен в Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены также в г. Сыктывкар, в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка.

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

1. 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.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки (право аренды к праву собственности) в размере 0,84 к ценам всех аналогов.

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 до 20%.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Оценщик счел правильным ввести скидку на торг для земельных участков в размере -10,3% к ценам всех аналогов.

3. Поправка на площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наиболее точно зависимость отображает данное уравнение: $y = 1,9287x^{-0,095}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 7.2. Расчет поправки на площадь для земельного участка

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	2 059,00	44 000,00	6 225,00	600,00
Коэффициент на площадь	0,93426	0,69845	0,84105	1,05037
Корректировка на площадь, %		33,80%	11,10%	-11,10%

Источник: расчеты Оценщика

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 равен: $7 \cdot 49 = 0,143$.

5. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, 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 справедливой, 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 центре города, в непосредственной близости друг от друга, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

В Таблице 6.3. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 7.3. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://pro-land.org/object/4142	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/191771372/	https://pro-land.org/object/2435
Местоположение		Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский проспект, 143	Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский просп., 373	Коми респ., Сыктывкар, ул. Банбана Пересечения улиц Почтовая и Банбана
Контактные данные		+7 (904) 200-4777	+7 910 790-24-44	+7 (904) 270-4565
Цена продажи, руб.	-	74 800 000	20 000 000	1 500 000
Общая площадь, кв.м.	2 059	44 000,00	6 225,00	600,00
Цена за 1 кв.м., руб.	-	1 700,00	3 212,85	2 500,00
Юридические права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	0,84	0,84	0,84
Цена с учетом корректировки	-	1 428,00	2 698,79	2 100,00
Поправка на торг	-	0,897	0,897	0,897
Цена с учетом корректировки	-	1 280,92	2 420,81	1 883,70
Поправка на площадь объекта	-	1,338	1,111	0,889
Цена с учетом корректировки	-	1 713,87	2 689,52	1 674,61
Оставшийся срок аренды, лет	7 лет	-	-	-

Поправка на срок долгосрочной аренды	-	0,143	0,143	0,143
Цена с учетом корректировки	-	245,08	384,60	239,47
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	245,08	384,6	239,47
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категорию земли	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	245,08	384,6	239,47
Местоположение	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар
Поправка на местоположение объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	245,08	384,60	239,47
Количество поправок	-	4	4	4
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	289,69			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	596 471,71			

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:

596 000 (Пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость права аренды арендатора

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

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

V_a - 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 2018 год (см. Приложение № 2 к договору аренды земли № 01/15-32 от 27.01.2015 г.).

Оставшийся срок аренды (Т) составляет по информации Заказчика 7 лет (договор аренды земельного участка № 01/15-32 от 02.02.2007г.).

Таблица 7.4. Определение ставки дисконтирования

	Показатели	Определение величины показателя
1	Безрисковая ставка (r_f), %	В качестве безрисковой ставки взята ставка рефинансирования, которая составляет 8,45 % годовых.
2	Премия за риск вложения в недвижимость (p_1), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 3 %
3	Премия за риск низкой ликвидности (p_2), %	$P_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$;
		Срок экспозиции ($T_{\text{эксп}}$) на сегменте рынка оцениваемого объекта составляет 6 месяцев.
		$P_2 = 8,45\% \cdot 6/12 = 4,225\%$
4	Премия за риск инвестиционного менеджмента (p_3), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 3%
5	Ставка дисконтирования (r)	Определена методом кумулятивного построения: $r = r_f + P_1 + P_2 + P_3$ $r = 8,45 + 3 + 4,225 + 3 = 18,675\%$

Расчет стоимости права аренды в рамках доходного подхода:

$$V_a = \frac{205\,570,60 \times [(1 + 0,18675)^7 - 1]}{0,18675 \times (1 + 0,18675)^7} = 768\,743,24$$

Таким образом, стоимость (без учета НДС) объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

769 000 (Семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

7.3. 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. Рыночная 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.

8. 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:

596 000 (Пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой 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:

769 000 (Семьсот шестьдесят девять тысяч) 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 8.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	8	2	0
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	8	2	0
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	8	2	0
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	8	2	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	8	2	0
Сумма	40	10	0
Сумма значений	50		
Весовой коэффициент	0,80	0,20	0
Справедливая стоимость по подходам, руб.	596 000	769 000	0
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	630 600		

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, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, по состоянию на 17 августа 2018 г., составляет округленно:

630 600 (Шестьсот тридцать тысяч шестьсот) рублей.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

<https://pro-land.org/object/4142/>

The screenshot shows the website <https://pro-land.org/object/4142/>. The page title is "Купить земельный участок: Сыктывкар г, Республика Коми". The plot ID is 4142. Key details include:

- Цена:** 74 800 000 RUB
- Площадь:** 4,4 га
- Адрес:** Сыктывкар г, Республика Коми, Северо-Западный ФО
- Номер телефона:** +7 (904) 200-4777
- Координаты (GPS):** широта 61°41'58.92"N, долгота 50°48'6.12"E
- Назначение земельного участка:** Общественные здания
- Разрешенный вид использования участка:** Для размещения торговых центров
- Документация по объекту:** 1. Наличие презентации ЗУ.

There is a map showing the location in Syktyvkar, near the "Выходной" (Exit) area. The description mentions the plot is in the city of Syktyvkar, on the Otkrybyskiy Prospekt, 143, with a total area of 4.4 hectares. It is suitable for public buildings, commercial, and industrial objects. It has excellent transport accessibility, with a bus stop and a bus route (7) nearby.

<https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/191771372/>

The screenshot shows the website <https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/191771372/>. The page title is "Коммерческая земля, 62,25 сот.". The plot is located in Syktyvkar, on the Otkrybyskiy Prospekt, 373. Key details include:

- Цена:** 20 000 000 Р
- Площадь:** 62,25 сот.
- Категория:** Участок поселений
- Номер телефона:** +7 910 790-24-44

The description mentions the plot is in the city of Syktyvkar, on the Otkrybyskiy Prospekt, 373. It is suitable for commercial and industrial objects. The plot has excellent transport accessibility, with a bus stop and a bus route (7) nearby.

Главная / Поиск / Купить земельный участок: Сыктывкар г, Республика Коми

Изготовление топосъемки

Кадастровые услуги

Бизнес планирование

Архитектурное проектирование

Услуги риелторов

Купить земельный участок: Сыктывкар г, Республика Коми

id 2435

Цена	Площадь
1 500 000 RUB	6 сот

Адрес:
Сыктывкар г
Республика Коми
Северо-Западный ФО

Номер телефона:
+7 (904) 270-4565

Координаты (GPS):
широта 61°39'10.08"N
долгота 50°51'57.96"E

Назначение земельного участка:
Общественные здания

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения торговых центров

Документация по объекту:
1.Наличие презентации 39'

Поделиться: [f](#) [B](#) [v](#) [t](#) [p](#)

Описание

Предлагается земельный участок под строительство магазина. Местоположение: Россия, Республика Коми, Сыктывкар, ул. Банбана Пересечения улиц Почтовая и Банбана. Участок подходит для строительства объекта "Магазина продовольственных и не продовольственных товаров". Имеются все коммуникации. Документы готовы к сделке. Максим Владиславович.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**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 40101810000000010004 УФК по Республике Коми (УАГСИЗ администрации МО ГО «Сыктывкар»), ИНН 1101146738, ОКТМО 87701000, КПП 110101001, Отделение – НБ Республики Коми г. Сыктывкара, БИК 048702001, КБК 9281105012040000120 (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, находящегося 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 четвёртого 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 четвёртого 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, геологосъёмочные, 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;
- выполнять 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 объёме 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 соглашению 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

М.П.

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



Н.Г.Савина

М.П.

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					
Общие сведения							
5	Предельные номера:	11:05:01 06 83:02					
7							
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание.						
9	Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, дом 45						
10	Категория земель: Земли населенных пунктов						
11	Разрешенное использование: для обслуживания здания коммерческого центра						
12	Площадь: 2059 кв. м						
13	Кадастровая стоимость (руб.): 5766105.96						
14	Сведения о правах:						
15	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.						
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

(подпись)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин

(инициал, фамилия)

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

КП.2

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин
(подпись, фамилия)

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

КП.3

1	Кадастровый номер 11:05:0107002:20		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4		5
	I	—	весь	Аренда		Открытое акционерное общество "МТС-Банк"

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л. П. Зин
(подпись, фамилия)

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



УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ,
ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЫН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКОНЛОН
АДМИНИСТРАЦИЯСА АРХИТЕКТУРАОН, КАР
СТРОИТОМОН ДА МУОН ВОДИТЧОМОН
ВЕСЬКОДЛАНИН

ул. Бабушкина, д. 22, г. Сыктывкар,
Республика Коми, 167000
тс./факс 24-27-62
e-mail: uaig-2004@mail.ru

16 02.2018 № 04-910
на № _____ от _____

ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ
недвижимости "Уральская недвижимость 2"
115432, г. Москва, пр. Андропова, д.18/1,
кв.пом.VI

В соответствии с условиями договора от 27.01.2015 г. № 01/15-32 направляем расчет ежегодной арендной платы за пользование земельным участком на 2018 год по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д.45, установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Сыктывкар ул. Кирова, 45.

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

Л.С.Носова

Рябова Анастасия Алексеевна. (8212) 294-213

ИНН: 7723625776

ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 2"

телефон: 48-65-90

Почтовый адрес: 115432, г. Москва, г. Москва, пр. Андропова, д.18/1, кв.пом.VI

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, ул. Кирова, д.45

местоположение: установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка,

адрес ориентира: г. Сыктывкар ул. Кирова, 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»		0,03
3.1. К – коэффициент, отражающий категорию арендатора (пункт 6.2)	коэф.	1
3.2. К – коэффициент, отражающий уровень инфляции (пункт 9)	коэф.	1,04 1,032 1,058
01.01.2018 14.11.2017 22.11.2016		
4. Сумма годовой арендной платы:	руб.	205 570,60
5. Сумма арендной платы в расчете на 2018 год (с 01.01.2018 по 31.12.2018):	руб.	205 570,60
в том числе по срокам уплаты:		
5.1. 25 марта 2018 года	руб.	50 688,64
5.2. 25 июня 2018 года	руб.	51 251,85
5.3. 25 сентября 2018 года	руб.	51 815,06
5.4. 25 декабря 2018 года	руб.	51 815,05

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов

Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113

28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феле-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003-ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obikon.ru



000862 - KA1

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4

От имени Страховщика:


 Д.Г. Пудан /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»

ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

тел.: +7 (495) 727 4444
**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).		Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2017 г.	по «01» сентября 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» 2017 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

Прощуповано, пронумеровано

Всего 35 (тридцать пять) листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

