УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

27.10.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1071-1/15

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.** **Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.** **Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.** **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.**
АДРЕС:	**Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле»**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**27.10.2015г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**27.10.2015г.**

Самара, 2015г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1071-1/15

Объект оценки:	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А. Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1. Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	
Оцениваемые права:	Земельный участок	***Право собственности***.Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091805 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.
	Улучшения	***Право собственности.*** Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091802 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091803 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091804 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость»	
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость», 443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 3/ул. Первомайская, д. 27, комната №167 (418).	
Оценщик:	Ильина Оксана Александровна. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство Сообщество специалистов-оценщиков' Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков'. 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А.), выписка из реестра за регистрационным № 94 от 04 мая 2007 года. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт" ПП №724332 от 09 июля 2006 г., регистрационный номер ОД-0763. Полис обязательного страхования ответственности оценщика ОАО "Страховая группа МСК» серия ОТА/5510 №011386864 (период страхования с 12.02.2014г. по 11.02.2015г. на сумму 5 000 000 ,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления". 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167, тел.: (846)203-02-10, 244-04-10, 203-00-86, 26-56-056. ОГРН 1036300468885 дата внесения записи 26.12.2003 г., ИНН 6315567980, КПП 631601001, Р/с № 40702810254110104922, Самарское отделение № 6991 ОАО "Сбербанк России" г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607. E-mail: iou@sama.ruhttp://www.ocenkaBiz	

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 59 от 27.10.2015 г.
Дата проведения оценки:	27.10.2015 г.
Дата составления отчета:	27.10.2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для проведения аукционов, торгов
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	*Затратный*	*Сравнительный*	*Доходный*	*Рыночная стоимость, округленно, руб., с НДС*
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 110 245	27 045 993	не применялся	27 072 000
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 106	357 257	не применялся	358 000
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	67 803	67 642	не применялся	68 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 299	11 190 299	не применялся	11 190 000
Итого	***38 726 454***	***38 661 192***	***не применялся***	***38 687 000***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Сводная ведомость объектов недвижимости

Наименование объекта оценки	***Рыночная стоимость, округленно, руб., с НДС***	***Рыночная стоимость, округленно, руб., без НДС***
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 072 000	22 942 000
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 000	303 000
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	68 000	58 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 000	11 190 000
Итого	***38 687 000***	***34 493 000***

38 687 000 рубля.

Тридцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч рублей.

В том числе стоимость зданий – 27 497 000 рублей, с учетом НДС – 4 194 457,63 рублей.

Стоимость земельного участка – 11 190 000 рублей.

Оценщик: Ильина О.А. Ильина

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ *4*
ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ *5*
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ *5*
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ *7*
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ *7*
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ *8*
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ *9*
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ *11*
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ *11*
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ *14*
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ *15*
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД *27*
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД *52*
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД *62*
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ *63*
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ..... *64*
ФОТОМАТЕРИАЛЫ. *66*
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ..... *97*
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ *97*
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ *136*
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ *136*

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.
Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле»

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: ***Право собственности.***Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091805 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.
Улучшения: ***Право собственности.*** Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091802 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091803 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091804 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.
Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость»

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 Федерального стандарта оценки №2) – см. пункт ниже «Вид определяемой стоимости».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для проведения аукционов, торгов
Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.
Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Дата оценки:

27.10.2015г.

Срок проведения оценки:

27.10.2015г. (один день)

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
5. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.
7. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщик не имеет возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов в период кризиса.
8. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.
2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение

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

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Ильина Оксана Александровна. Член СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков). Адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 94. Дата включения в реестр 04 мая 2007 года. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт" ПП №724332 от 09 июля 2006 г., регистрационный номер ОД-0763. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № V51263-0000032 от 13006.2015 г. ООО СК "ВТБ страхование" (период страхования с 30 июня 2015 г. по 29 июня 2016 г. на сумму 5 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Не привлекались.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель):

Общество с ограниченной ответственностью “Институт оценки и управления”. 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167, тел.: (846)203-02-10, 244-04-10, 203-00-86, 26-56-056. ОГРН 1036300468885 дата внесения записи 26.12.2003 г., ИНН 6315567980, КПП 631601001, Р/с № 40702810254110104922, Самарское отделение № 6991 ОАО "Сбербанк России" г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607. E-mail: iou@sama.ruhttp://www.ocenkaBiz

Заказчик:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость», 443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 3/ул. Первомайская, д. 27, комната №167 (418).

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

При проведении оценки использованы стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года,

регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г). Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», «Оценка Машин и Оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «29» августа 2008 года, Протокол № 80 от 29 августа 2008 года.

● Обоснование применения стандартов

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (Глава II статья 15), Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).

- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (УПСС)
- Сайт http://www.avito.ru/
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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

д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе: а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность

представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости). Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Земельный участок	***Право собственности.*** Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091805 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.
Улучшения	***Право собственности.*** Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091802 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091803 от 28 августа 2013г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЛ №091804 от 28 августа 2013г. Документы основания: Договор купли-продажи от 10.07.2013г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика района	
Наименование	*Описание*
Тип окружающей застройки (землепользования)	В радиусе 2 км. от оцениваемого объекта расположены жилые малоэтажные дома, объекты розничной торговли в с.Александровка
Плотность окружающей застройки	Низкая

Экологическая обстановка	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Информация отсутствует
Состояние окружающей среды (локальное)	Информация отсутствует
Благоустройство прилегающей территории	Благоустроена

Транспортная доступность	
Транспортная доступность	Подъездные пути заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии
Площадки для парковки	Есть
Транспортная доступность	Хорошая

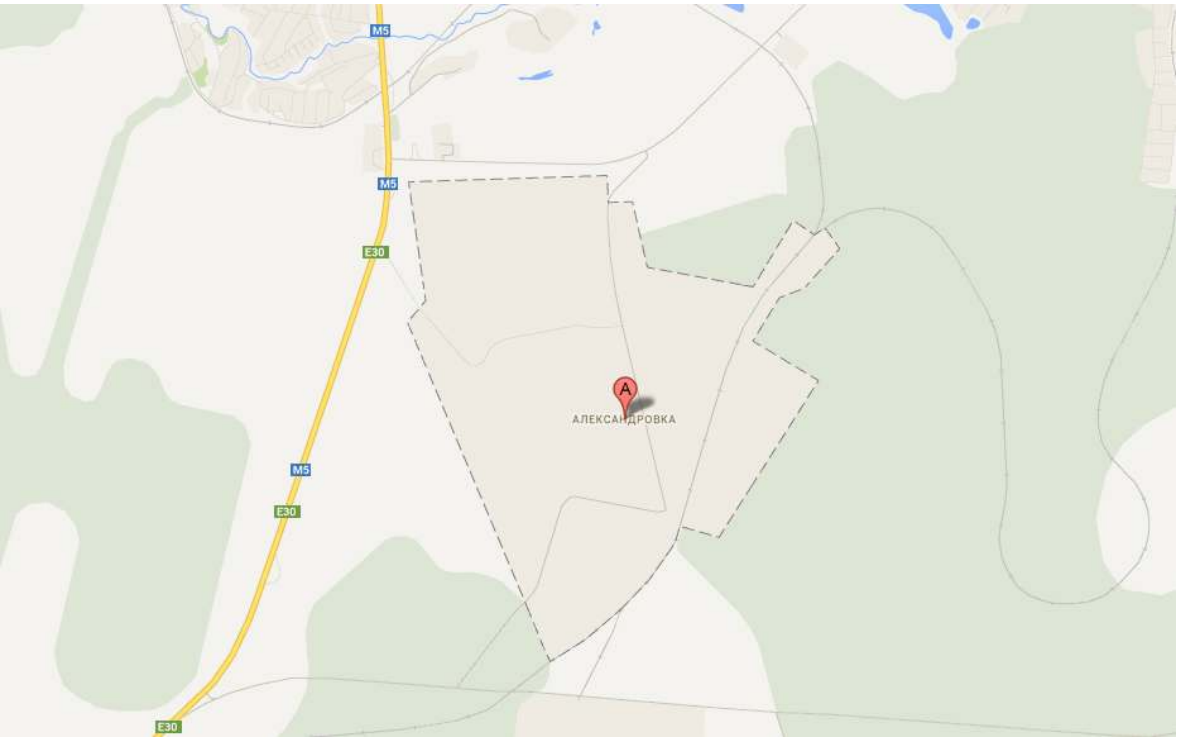
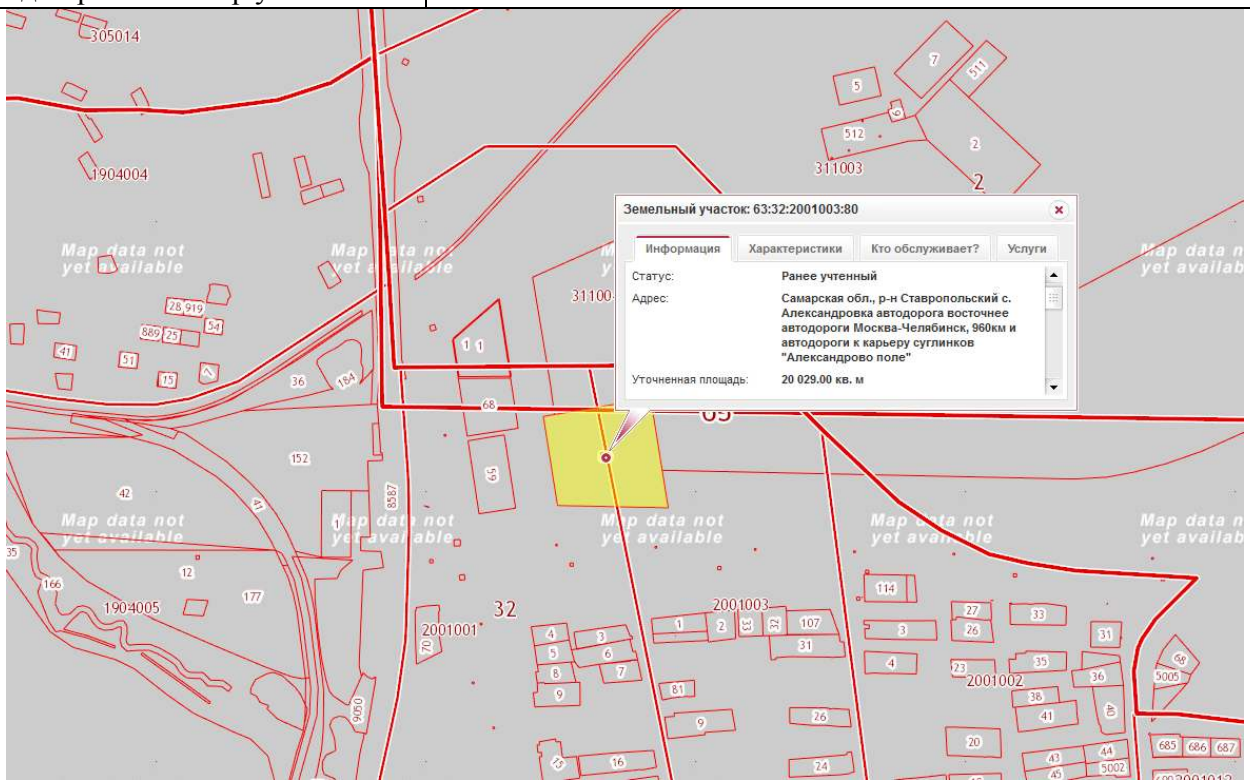


Рис.1. Местоположение объекта оценки.

Объект	**Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.**
Местоположение (адрес)	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле»
Кадастровый номер участка	63:32:2001003:0080



Публичная кадастровая карта (http://maps.rosreestr.ru)

Кадастровая стоимость земельного участка, рую.	39 398 24474
Разрешенное использование	Под "Комплекс дорожного сервиса на 960 км" Скородумова П.Е.

Площадь участка	20 029 кв.м.
Улучшения	Здание автосалона и автосервиса
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение,водоснабжение, канализация местная
Балансовая стоимость	Балансовая справка не предоставлена Заказчиком

Наименование объекта оценки	***Площадь, кв.м.***	***Год постройки***	***Объем (куб.м.)***	***Этажность***
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	1751,30	2008	14711,00	2

Описание конструктивных элементов здания		
Наименование конструктивных элементов	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетон	Хорошее
Стены	Стены подвальных помещений из бетонных блоков, наружные стены – навесные керамзитобетонные панели	Хорошее
Перекрытия	ж/бетонные	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Крыша	Металлическая	Хорошее
Проёмы	Оконные блоки ПВХ, металлические ворота	Хорошее
Внутренняя отделка	Окраска, плитка	Хорошее
Сантех. и электроустройства	Водоснабжение, электроснабжение	Хорошее

Наименование объекта оценки	***Площадь, кв.м.***	***Год постройки***
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	17,10	2008

Описание конструктивных элементов здания		
Наименование конструктивных элементов	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетон	Хорошее
Стены	Навесные керамзитобетонные панели	Хорошее
Перекрытия	Монолитные ж/б плиты	Хорошее
Полы	Монолитные ж/б плиты	Хорошее
Крыша	Сталной окрашенный профлист	Хорошее
Проёмы	Окна выполнены из ПВХ	Хорошее
Внутренняя отделка	Окраска, побелка	Хорошее
Сантех. и электроустройства	Бытовая канализация	Хорошее

Наименование объекта оценки	***Площадь, кв.м.***	***Год постройки***	***Объем (куб.м.)***
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	10,70	2008	22,42

Описание конструктивных элементов здания		
Наименование конструктивных элементов	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетон	Хорошее
Стены	Стальные блоки	Хорошее
Перекрытия	Ж/б плиты	Хорошее
Полы	Ж/б монолитные	Хорошее
Крыша	Металлическая	Хорошее
Сантех. и электроустройства	Оборудование сквадины, подземный кабель питающий глубинный насос и регулирующее оборудование	Хорошее

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности,

обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемых помещений, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в качестве имущественного комплекса СТО. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2014-2015 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Данные за март 2015 года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале. По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

По итогам I квартала 2015 г. промышленного производства в целом по Российской Федерации уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом 2014 года и составило 99,6 процентов. В указанный период сокращение в промышленном производстве затронуло Центральный (89,6 % к I кварталу 2014 г.), Северо-Западный (99,0 %), Южный (99,9 %), Северо - Кавказский (97,0 %) и Сибирский (99,1 %) федеральные округа.

При этом ощутимого прироста объемов промышленного производства по сравнению с январем- мартом 2014 г. среди федеральных округов достигли Приволжский (на 0,5 %), Уральский (на 0,6 %) и Дальневосточный (на 5,9 %).

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства за январь - март 2015 г. наблюдался в 43 субъектах, из них прирост на 15 % и более к аналогичному периоду 2014 года продемонстрировали Республика Марий - Эл, Владимирская и Астраханская области.

Среди 42 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам I квартала 2015 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Московской области (на 23,2 %), Карачаево-Черкесской Республике (на 20,9 %) в результате спада объемов (более чем на 25 %) обрабатывающих производств, а также в Республике Северная Осетия-Алания (на 17,0 %) в результате спада объемов обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

В целом по Российской Федерации индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 100,4 %, в I квартале 2015 г. – 100,7 процентов.

При этом в 40 субъекте Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I квартале 2015 г. возросла, причем более чем на 50,0 % – в Новгородской, Архангельской (без автономных округов) областях, Еврейской автономной области и Республика Мордовия.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 42 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад (более чем на 50,0 %) наблюдался в Тверской, Смоленской и Ярославской областях за счет снижения добычи прочих полезных ископаемых.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в целом по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшился и составил 98,4 процента.

Спад наблюдался в 47 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Оренбургской области (на 30,1 % по сравнению с январем-мартом 2014 г.), Карачаево-Черкесской Республике (на 28,6 %), Московской области (на 25,1 %) и Республике Алтай (на 24,1 процента).

Рост обрабатывающих производств в тот же период отмечен в 38 субъектах Российской Федерации, при чем наибольшего прироста достигли Республика Марий Эл (на 32,1 % по сравнению с I кварталом 2014 г.), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 31,1 %), Владимирская область (на 21,5 %) и Тюменская область (без автономных округов) (на 21,0 процентов).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года не изменился и составил 100 процентов.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 68,5 % в январе - марте 2014 г. до 69,3 % в январе-марте 2015 г., атомными электростанциями – с 16,3 % до 18,6 % соответственно, гидроэлектростанциями – уменьшилась с 15,1 % до 12,0 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды за I квартал 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдалось в Республике Крым (на 33,2 %), Приморском крае (на 21,0 %), Ставропольском крае, Ростовской области (на 19,8 %) и Удмуртской Республике (19,7 процента). Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Амурской области (на 23,8 %), Чувашской Республике (на 16,9 %) и Орловской области (на 15,2 процента).

Объем производства продукции сельского хозяйства все сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в I квартале 2015 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 540,9 млрд. рублей.

В I квартале 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,0 млн. тонн (106,4 % к аналогичному периоду 2014 г.), молока – 6,2 млн. тонн (100,9 %), яиц – 9,8 млрд. штук (101,7 процента).

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в I квартале 2015 г. составил 914,6 млрд. рублей, или 95,3 % к уровню соответствующего периода предыдущего года.

При этом в Новгородской области указанный показатель увеличился в 2,8 раза, в Республике Калмыкия – в 2,2 раза, в Волгоградской области – в 2,0 раза, в Чукотском автономном округе – в 1,9 раза, в Республике Бурятия и Курской области – в 1,7 раза, в Ставропольском крае – в 1,3 раза, в Кировской, Тверской, Амурской, Белгородской, Мурманской, Вологодской областях – в 1,2 раза.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в Ненецком автономном округе (на 65,9 %), Карачаево-Черкесской Республике (на 54,5 %), республиках Коми, Алтай и Карелия (на 50,7 %, 35,0 % и 37,1 % соответственно), Приморском, Забайкальском и Хабаровском краях (на 48,2 %, 46,8 % и 33,7 % соответственно), в Астраханской (на 49,9 %), Костромской (на 35,4 %), Архангельской (на 33,8 %) и Самарской (на 32,2 %) областях.

Основной объем строительных работ в I квартале 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 32,8 % и составила 18,5 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I квартале 2015 г. в 68 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в

33,6 раза – в Магаданской области, в 3,8 раза – в Камчатском крае, в 2,9 раза – в Свердловской области, в 2,6 раза – в Псковской области.

Оборот розничной торговли в целом по стране в I квартале 2015 г. составил 6 286,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,3 % к соответствующему периоду предыдущего года, в целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республики Крым и г. Севастополю к соответствующему периоду предыдущего года.

В I квартале 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,4 %, непродовольственных товаров – 50,6 % (в марте 2014 г. – 46,8 % и 53,2 % соответственно).

Оборот розничной торговли по сравнению с I кварталом 2014 г. уменьшился во всех федеральных округах. Снизился оборот розничной торговли в 74 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в г. Севастополе (на 43,3 %), Ивановской (на 20,9 %), Мурманской (на 20,0 %), Самарской (на 17,0 %), Кемеровской (на 16,4 %), Владимирской (на 16,0 %), Новосибирской (на 15,4 %) областях, Республике Татарстан (15,1 процентов).

Показатель увеличился в 11 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно – в Республике Крым (на 4,9 %), Чукотском автономном округе (на 3,9 %), Республике Саха (Якутия) (на 3,6 %), Калининградской области (на 3,1 %). В остальных субъектах Российской Федерации оборот розничной торговли в I квартале 2015 г. остался практически на уровне соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг населения в I квартале 2015 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 5 % и более в Чеченской республике, Архангельской (без автономных округов), Тверской областях, Краснодарском крае, Чукотском автономном округе, республиках Карелия, Калмыкия и Орловской области. Снижение данного показателя отмечалось в 48 регионах, из которых наихудшую динамику продемонстрировала Республика Ингушетия (75,3% к I кварталу 2014 года).

В I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс потребительский цен составил 116,2 процента. В марте 2015 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2 %, в том числе на продовольственные товары – 101,6 %, непродовольственные товары – 101,4 %, услуги – 100,3 процента.

В марте 2015 г. в 8 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 1,8 % и более.

В марте 2015 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6 % (в марте 2014 г. – на 1,8 %) в основном из-за заметного роста цен на рыбу и морепродукты, а также удорожания большинства наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород) и неразделанная подорожали на 4,2 % и 4,1 % соответственно, чеснок стал дороже на 21,5 %, бананы – на 6,6 %, сухофрукты, овощи замороженные и орехи – на 5,2 – 5,7 % соответственно, перец черный (горошек) – на 6,5 %, масло оливковое – на 5,9 %. Одновременно на 7,2 % и 2,3 % стали дешевле свежие помидоры и огурцы соответственно, а также снизились цены на мясо птицы и свинину в среднем на 0,5% и 0,3% соответственно.

Цены на непродовольственные товары в марте 2015 г. увеличились на 1,4 % (в марте 2014 г. – на 0,7 процента). Цены и тарифы на услуги в марте 2015 г. выросли на 0,3 % (в марте 2014 г. – на 0,5 процента).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2015 г. составила 3 774,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1,2 % (с начала года – на 13,7 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость минимального набора продуктов питания варьировала от 3 018,4 рубля в Курской области до 8 084,5 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю в 2,7 раза.

Реальные денежные доходы населения без учета данных по Республике Крым и г. Севастополь по предварительным данным Росстата в целом по стране в феврале 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,1 %, в январе-

феврале 2015 г. – на 2,5 процента. В региональном разрезе данный показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом в 48 субъектах, при этом на 10 и более процентов в республиках Ингушетия, Тыва, Ивановской, Рязанской и Мурманской областях.

Среднедушевые денежные доходы населения за февраль 2015 г. увеличились по сравнению с февралем 2014 г. во всех субъектах Российской Федерации, кроме Красноярского края и Республика Ингушетия.

Среднедушевые денежные доходы в субъектах Российской Федерации в феврале 2015 г. различались в 7,7 раза (минимальные – в Республике Тыва – 11 132 рубля, максимальные – в Ненецком автономном округе – 85 744 рубля).

По состоянию на 1 января 2015 г. в бюджетную систему Российской Федерации поступило 10538,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных обязательных платежей. От всех собранных на территориях субъектов Российской Федерации налогов и сборов 49,2 % перечислено в федеральный бюджет.

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в марте 2015 г. составил 1,3 % экономически активного населения. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 1,0 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице.

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 21 субъекте Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец марта 2015 г. в г. Санкт-Петербурге, Ханты-Мансийском автономном округе, Ленинградской области, г. Москве, Ульяновской, Нижегородской, Московской, Сахалинской, Липецкой областях и Чувашской Республике.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы по-прежнему фиксируются в регионах со сложной социально-экономической ситуацией: Республике Ингушетия (15,9 % в конце марта 2015 г.), Чеченской Республике (15,5 %), Республике Тыва (5,3%). Количество создаваемых рабочих мест не обеспечивает в полной мере занятости трудоспособного населения, численность которого в указанных регионах растет.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2015 г. составила 2 947 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2015 г. увеличилась на 72 млн. рублей (2,5 процентов).

В демографической сфере развития регионов в январе-феврале 2015 г. отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 57 субъектах Российской Федерации).

В целом по стране в январе-феврале 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 12,8 % (в январе-феврале 2014 г. – на 5,9 %), в 21 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5 – 2,0 раза. По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2015 г. составила 146,3 млн. человек (с учетом данных по Крымскому федеральному округу).

Увеличение численности населения за 2014 год сложилось за счет естественного и миграционного приростов. При этом миграционный прирост составил 89,9 % от общего прироста населения.

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В марте 2015 г. в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с мартом прошлого года 102,7 процента и с февралем 2015 г. – 109,3 процента. В первом квартале предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,9 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях начались подготовительные работы к предстоящему весеннему севу. К началу марта по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области в семенных фондах сельскохозяйственных организаций имелось 68,4 тыс. тонн яровых зерновых и зернобобовых культур, что на 100% удовлетворяет потребность.

В январе-марте 2015 года субъекты малого предпринимательства формировали 46,7 процента оборота оптовой торговли.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в марте 2015 года составил 7648,9 млн.рублей, или 89,3% от марта 2014 года и 194,1% к февралю текущего года; в январе-марте 2015 года – 16138,4 млн.рублей и 67,8%.

На 1 апреля 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 247,9 тыс. голов, в том числе коров – 110,5 тыс. голов, свиней – 178,0 тыс. голов, овец и коз – 164,7 тыс. голов.

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе-марте 2015 года увеличилось производство молока и яиц по сравнению с аналогичным периодом прошлого года соответственно на 5,7% и 5,1%, снизилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 3,9%.

Запасы нефтепродуктов в сельскохозяйственных организациях, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области, на 1 апреля 2015 года составили: дизельного топлива – 22 тонн (106,6% к уровню предыдущего года), бензин – 1,6 тонн (117,7% к уровню предыдущего года).

На 1 апреля 2015 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений составило 113767 единиц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 24786 рублей. За месяц средняя заработная плата увеличилась на 0,2%, по сравнению с февралем 2014 года - на 6,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в феврале 2015 года составила к уровню февраля 2014 года 91,3%, к уровню января 2015 года – 97,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-феврале 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 4,3 процента.

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за январь-март 2015 года составила 1738,8 тыс. человек, в их числе 1664,5 тыс. человек, или 95,7% экономически активного населения, были заняты в экономике и 74,3 тыс. человек – не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2015 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1090,2 тыс. человек. Против февраля 2014 года она снизилась на 2,3%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,1%.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу марта 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 21,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 19,4 тыс. имели статус безработного.

Численность постоянного населения на начало марта 2015 года по предварительной оценке составила 3211,1 тыс. человек. За январь-февраль 2015 года численность населения уменьшилась на 1,6 тыс. человек. Число родившихся, по сравнению с январем-февралем прошлого года, сократилось на 5,0 процентов, число умерших увеличилось на 5,1 процента, превысив число родившихся на 34,4 процента (в январе-феврале 2014 года на 21,6 процентов).

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Октябрьском районе города Самара, в Автозаводском районе города Тольятти, в пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Рощинский муниципального района Волжский, пгт Суходол муниципального района Сергиевский, муниципальном районе Камышлинский, сельской местности городского округа Сызрань.

Таблица № 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Март 2015 г.	Март 2015 г. в % к	Январь-март	Январь-март 2015 г. в % к

		февралю 2015 г.	марту 2014 г.	2015 г.	январю-марту 2014 г.
Оборот организаций, млн. рублей	222764,2	111,2	110,2	603139,7	106,1
Индекс промышленного производства, %	х	109,3	102,7	х	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	23340,2	130,6	133,3	58215,1	120,6
обрабатывающие производства	76313,7	111,2	113,9	199614,8	112,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	11556,7	96,8	102,3	36025,1	101,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	7648,9	194,1	89,3	16138,4	67,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	73,2	37,6	98,6	416,9	в 2,1 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	67,6	42,4	131,2	314,9	199,5
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей1)	х	х	х	6672,6	98,7
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей2)	12704,0	112,3	114,4	35008,6	111,9
Объем услуг предприятий связи,млн.рублей2)	2913,9	101,1	101,7	8686,5	105,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	45624,0	109,9	80,1	128962,9	83,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	1992,9	106,6	81,5	5671,3	87,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	46054,3	106,4	86,6	123994,5	85,4
Объем платных услуг населению, млн.рублей	11921,1	100,0	96,5	35164,5	96,1
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1076,6	94,1	92,9	3255,1	100,0
Индекс потребительских цен, %	х	101,2	116,8	х	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	106,5	117,4	х	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	19,4	102,2	115,1	х	х

1) Оперативные данные.

2) Темп роста в действующих ценах.

При написании раздела использовались следующие источники:

Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/

Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области http://economy.samregion.ru

СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок производственно-складской недвижимости Самарской области характеризуется большим разбросом характеристик предложений и, соответственно, уровнем цен. Средняя стоимость производственно-складских объектов в области во 2 квартале 2015 года составила 12,8 тыс. руб./кв.м, что на 1,9% больше, чем на конец 2014 года.

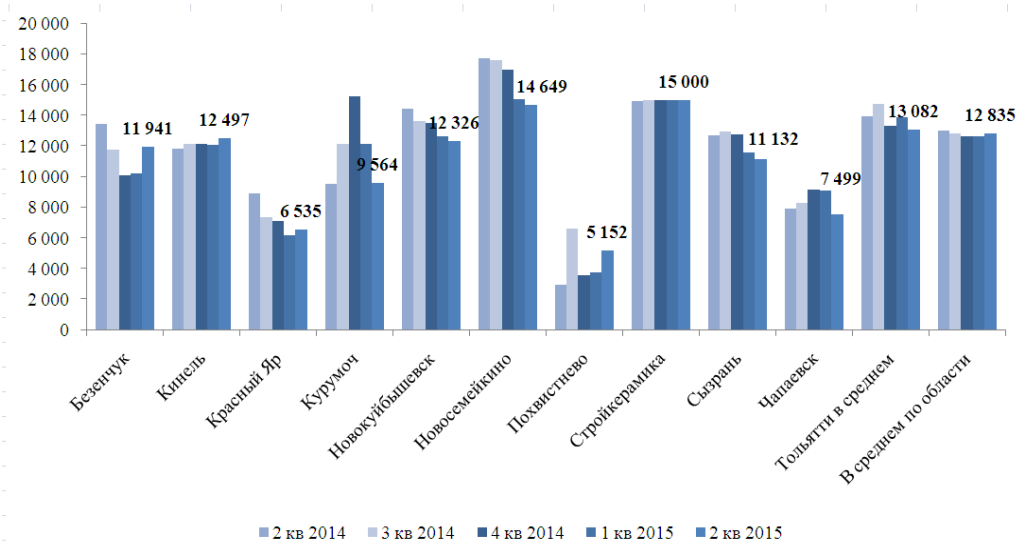


Рисунок 2.1 Динамика средней стоимости производственно-складской недвижимости в Самарской области в зависимости от местоположения, 2014 – 2015 гг., руб./кв.м

Значительный разброс в ценах предложений говорит о неразвитости рынка в области. Во многих районах предложения по продаже производственно-складских объектов представлены единичными объявлениями. Собственники зачастую изначально выставляют объекты по завышенным ценам, а потом начинают постепенно снижать стоимость. Так стоимость многих объектов за период экспозиции снижается на 30-50%.

Наиболее инвестиционно-привлекательные объекты расположены в городах области (Новокуйбышевск, Тольятти, Сызрань, Кинель и другие) и поселках, приближенных к Самаре (Смышляевка, Новосемейкино, Красный Яр, Волжский и другие). Это связано с наличием инфраструктуры в первом случае и близостью к городу в другом.

На стоимость производственных объектов в первую очередь оказывает влияние техническое состояние объекта и расстояние до г. Самара. Для многих производственных объектов существенное значение также имеет наличие коммуникаций и выделенные мощности или техническая возможность подключения коммуникаций.

В структуре продажи производственно-складских объектов 42% занимают объекты площадью от 1 001 до 10 000 кв.м. – в основном это мастерские и склады, 54% - объекты до 1 000 кв.м. – наиболее востребованная площадь для этого сегмента, свыше 10 001 кв.м. – 4% предложений – крупные производственные и складские комплексы.

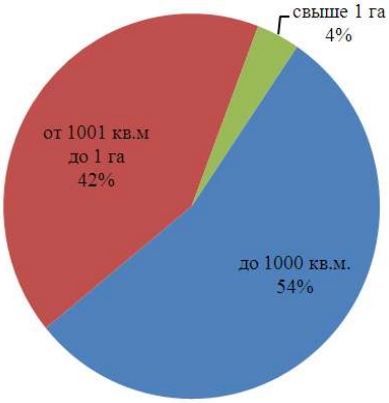


Рисунок 2.2 Структура предложения производственно-складских объектов на рынке Самарской области в зависимости от общей площади, 2 квартал 2015г., % от количества в штуках предложения

Таблица 2.1 Средняя стоимость производственно-складских объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 3 квартал 2014г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2014г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 1 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2015г., руб./кв.м.	Максимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2015г руб./кв.м.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	14 014	13 283	13 859	12 835	3 000	34 615
	Новокуйбышевск	13 603	13 479	12 598	12 326	3 015	36 054
	Отрадный	-	-	-	-	-	-
	Жигулевск	14 402	15 673	14 984	13 997	6 111	25 000
	Кинель	12 103	12 115	12 058	12 497	3 154	38 499
	Сызрань	12 903	12 744	11 571	11 132	5 000	16 071
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	6 615	3 569	3 729	5 152	1 958	8 000
	Октябрьск	-	-	-	-	-	-
	Чапаевск	8 291	9 153	9 050	13 997	5 705	13 574
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	9 250	9 328	7 649	7 915	2 564	19 393
	Исаклы						
	Безенчук						
	Сергиевск						
	Красноармейское						
	Кинель-Черкассы						
	Кошки						
	Богатое						
	Пестравка						
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	9 684	9 172	10 015	10 793	1 195	27 000
	Ставропольский						
	Кинельский						
	Исаклинский						
	Безенчукский						
	Нефтегорский						
	Сергиевский						
	Красноармейский						
	Кинель-Черкасский						
	Волжский						
	Кошкинский						
	Богатовский						
	Пестравский						
	Сызранский						

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 3 квартал 2014г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2014г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 1 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2015г., руб./кв.м.	Максимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2015г руб./кв.м.
	Похвистневский						
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	5 781	5 516	5 376	5 683	1 224	11 764
	Клявлино						
	Елховка						
	Алексеевка						
	Шентала						
	Большая Глушица						
	Челно-Вершины						
	Борское						
	Большая Черниговка						
	Приволжье						
	Шигоны						
	Камышла						
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	4 264	4 095	4 468	4 015	1 224	4 515
	Клявлинский						
	Елховский						
	Алексеевский						
	Шенталинский						
	Большеглушицкий						
	Челно-Вершинский						
	Борский						
	Большечерниговский						
	Приволжский						
	Шигонский						
	Камышлинский						

Сроки экспозиции производственно-складских объектов в области очень значительные и составляют от 3 месяцев до 1,5 года. В среднем срок экспозиции по продаже составляет около полугода.

Таблица 2.2 Основные источники информации по рынку производственно-складской недвижимости
Самарской области по состоянию на 2 квартал 2015 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
5	Информационная система «Волга-Инфо»	www.//volga-info.ru/

СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСВЕННО-СКАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

На рынке аренды производственно-складских площадей, также как и в сегменте продажи, наблюдается большой разброс характеристик и цен объектов. Во 2 квартале 2015 года среднее значение арендной ставки установилось на уровне 131 руб./кв.м/мес., что ниже на 6,4% показателя на конец 2014 года.

Больше половины областных предложений относятся к Тольятти, где среднее значение арендной ставки в конце 2 квартала 2015 года составляет 169 руб./кв.м/мес.

С точки зрения уровня цен на производственно-складские помещения в зависимости от местоположения, здесь о средних ставках можно говорить весьма условно (при определении средней цены по такой сегментации большое влияние оказывают сравнительно дорогие объекты в Тольятти). Кроме того, в связи с ограниченностью выборки здесь гораздо большее влияние оказывает тип и качество помещения, нежели его расположение на карте области. А именно, средняя ставка на теплые склады в области во 2 квартале 2015 г. составляет 164 руб./кв.м/мес. на холодные – 98 руб./кв.м/мес.

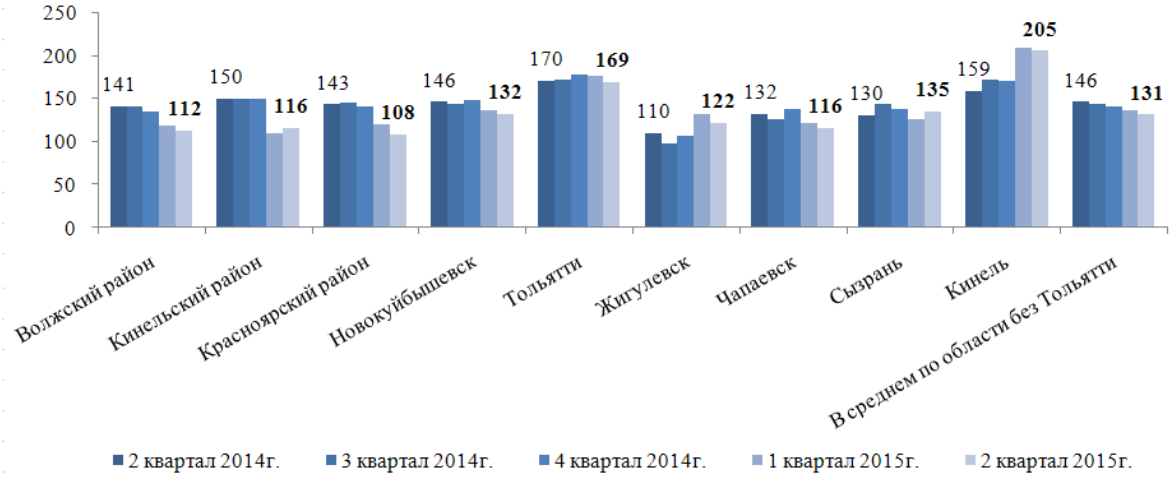


Рисунок 3.1 Динамика средней арендной ставки на производственно-складские площади в Самарской области, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

В общем, объем предложений по аренде значительно меньше, чем по продаже, так как предложения по аренде больше размещаются в местных газетах и на досках объявлений в городах и поселках, и не попадают в общий обзор. К тому же для инвесторов более выгодной и рентабельной будет покупка промышленного объекта в области, нежели его аренда, так как стоимость таких объектов в области невысока, а вот аренда бывает сравнима с областным центром, или незначительно ниже.

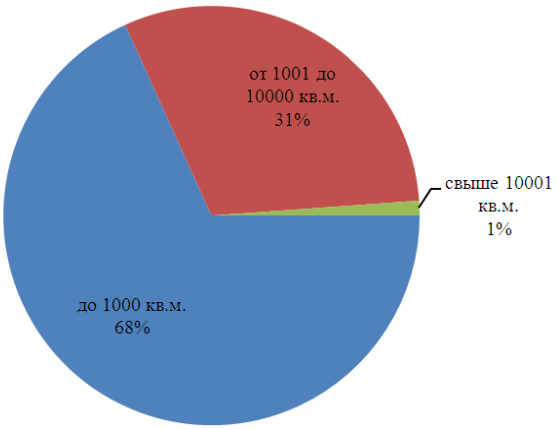


Рисунок 3.2 Структура предложения производственно-складских объектов в аренду на рынке Самарской области в зависимости от площади, 2 квартал 2015г., % от количества в штуках предложения

Сроки экспозиции по аренде производственно-складских объектов в области составляют от 3 месяцев до года и зависят от привлекательности объекта и разумности запрашиваемой арендной платы.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОЛЬЯТТИ

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи производственно-складских помещений г. Тольятти при распределение предложений по административным районам города приходится 60% на Автозаводской район.

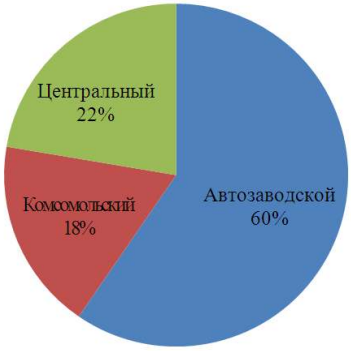


Рисунок 4.1 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Средние цены на производственно-складскую недвижимость в г. Тольятти во 2 квартале 2015 года составляют 13 тыс. руб./кв.м.

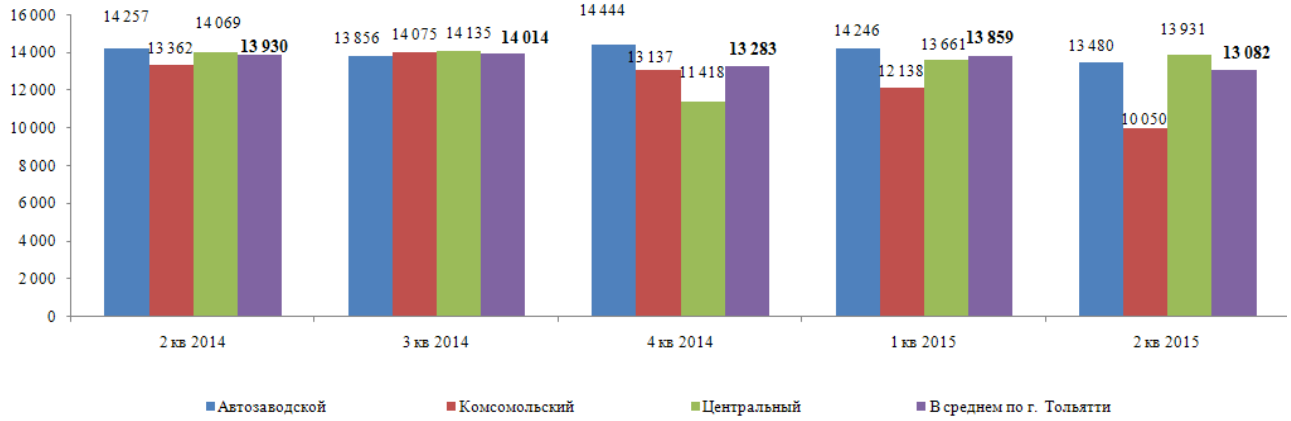


Рисунок 4.2 Динамика средней цены предложения производственно-складских помещений в продажу в Тольятти, 2014-2015 гг., руб./кв.м

В сегменте аренды производственно-складских помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводской район.

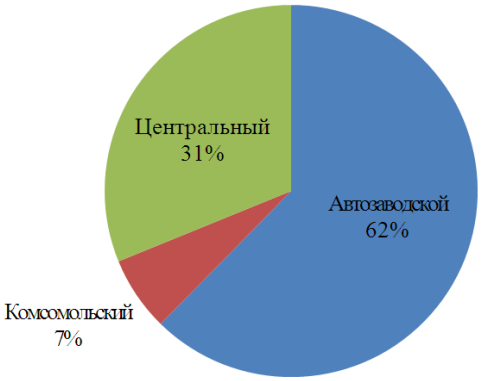


Рисунок 4.3 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Во 2 квартале 2015 года в сегменте аренды в г. Тольятти производственно-складские площади предлагаются в среднем по 169 руб./кв.м.

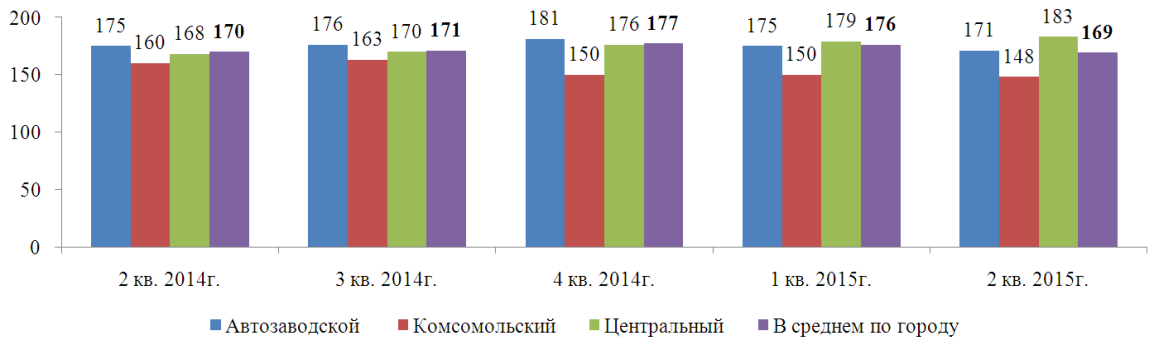


Рисунок 4.2 Средняя стоимость коммерческих площадей в аренду в Тольятти, 2014-2015 гг., руб./кв.м

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Средняя стоимость производственно-складских объектов в области в конце 2 квартала 2015 года составила 12,8 тыс. руб./кв.м, что на 1,9% больше, чем на конец 2014 года.

В структуре продажи производственно-складских объектов 42% занимают объекты площадью от 1 001 до 10 000 кв.м. – в основном это мастерские и склады, 54% - объекты до 1 000 кв.м. – наиболее востребованная площадь для этого сегмента, свыше 10 001 кв.м. – 4% предложений – крупные производственные и складские комплексы.

Сроки экспозиции производственно-складских объектов в области очень значительные и составляют от 3 месяцев до 1,5 года. В среднем срок экспозиции по продаже составляет около полугода.

Во 2 квартале 2015 года в Самарской области среднее значение арендной ставки установилось на уровне 131 руб./кв.м/мес., что ниже на 6,4% показателя на конец 2014 года.

Больше половины областных предложений относятся к Тольятти, где среднее значение арендной ставки во 2 квартале 2015 года составляет 169 руб./кв.м/мес.

С точки зрения уровня цен на производственно-складские помещения в зависимости от местоположения, здесь о средних ставках можно говорить весьма условно (при определении средней цены по такой сегментации большое влияние оказывают сравнительно дорогие объекты в Тольятти). Кроме того, в связи с ограниченностью выборки здесь гораздо большее влияние оказывает тип и качество помещения, нежели его расположение на карте области. А именно, средняя ставка на теплые склады в области во 2 квартале 2015 г. составляет 164 руб./кв.м/мес. на холодные – 98 руб./кв.м/мес.

Сроки экспозиции по аренде производственно-складских объектов в области составляют от 2 месяцев до года и зависят от привлекательности объекта и разумности запрашиваемой арендной платы.

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи производственно-складских помещений г. Тольятти при распределение предложений по административным районам города приходится 60% на Автозаводской район.

Средние цены на производственно-складскую недвижимость в г. Тольятти во 2 квартале 2015 года составляют 13 тыс. руб./кв.м.

В сегменте аренды производственно-складских помещений г. Тольятти при распределение предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводской район.

Во 2 квартале 2015 года в сегменте аренды в г. Тольятти производственно-складские площади предлагаются в среднем по 169 руб./кв.м.

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = Cm_{ул.} + Cm_{земли}$$

где:

- $Cm_{недв.}$ – стоимость единого объекта;
- $Cm_{ул..}$ – стоимость улучшений;
- $Cm_{земли}$ – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик обязан применять три стандартных подхода:

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

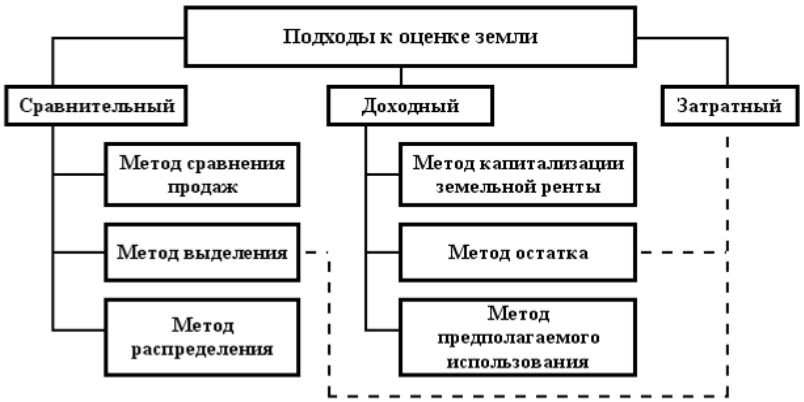
Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы.

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами.

Затратный подход при оценке земли используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. *на принципе замещения*.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Непосредственно для расчетов был использован метод сравнения продаж. Корректировки проводились нормировкой и анализом иерархий:

Нормировка. Суть нормировки заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

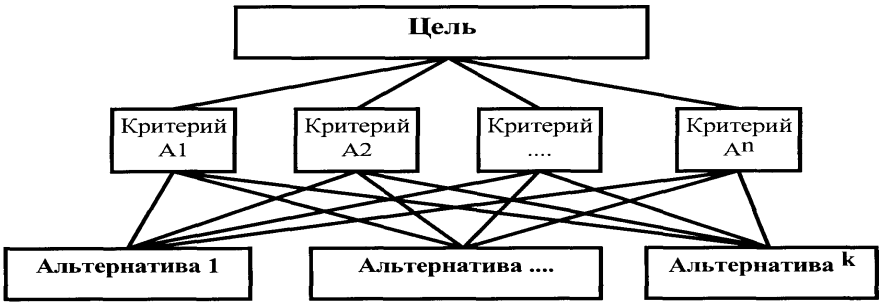
Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$Cm = \frac{\sum_i (Ц_{ані} / \sum_j (\frac{K_{ані}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{обі}}{K_{\max j}}$$

где: Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;
Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;
Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;
Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;
Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;
j - номер характеристики сравнения;
i - номер сравнительного аналога;
N - количество объектов сравнения.

Анализ иерархий. Анализа иерархий (АИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Первым этапом проводится структурирование проблемы расчета стоимости объекта в виде иерархии или сети. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни – критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

СХЕМА АИ



где, • верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
• промежуточный уровень - критерии факторов влияния на рыночную стоимость:

Например, для оценки стоимости объекта, возможно применение следующих критериев:

А) Права на объекты;
Б) Условия финансирования сделки;
В) Условия и время продажи;
Г) Физические характеристики объектов;
• нижний уровень - набор альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;
3 - умеренное превосходство одного над другим;
5 - существенное превосходство;
7 - значительное превосходство;

9 - очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

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

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- Какой из них более вероятен.

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

Пусть A1...An - множество из n элементов, тогда W1...\Wп -соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W2/W1		W1/Wn
A2	W2/W1	1		
An	Wn/W1			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W1/W2	***	W1/Wn	$X1=(1*(W1/W2)*(W1/W2))^{1/n}$	BEC(A1)=X1/ SUMMA
A2	W2/W1	1				+……..
An	Wn/W1			1	$Xn=((Wn/W1)^{*}\ldots^{*}1)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/ SUMMA
					SUMMA	Σ = 1

Доля весов альтернатив по каждому критерию оценки происходит по схеме бальной оценки (см. пункты шкалы интенсивности).

Определение итогового значения веса каждой альтернативы проводится синтезированием приоритетов начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

	Вес критерия				Итоговое з-ние веса для каждой альтернативы
	A1	A2	…	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтерна тивы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.п* Вес (Ап)
Вес Альтерна тивы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+...+Альт.2.п* Вес (Ап)
…	...	…	…	…	
Вес Альтерна тивы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.1<:.1*Вес(A1)+... +Альт.k.n* Вес (An)
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений веса альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

Характеристика примененных объектов – аналогов, и расчет стоимости земельного участка методами сравнительного подхода приведены в Приложении 1 данного отчета.

Обоснование выбора объектов - аналогов.

Для реализации метода сравнения продаж был проанализирован рынок земельных участков, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки, изучены объявления по продаже аналогичных объектов недвижимости. В качестве аналогов

рассматривались объекты-аналоги, наиболее подходящие к объекту исследования по максимальному количеству параметров, которые корректировались с учетом выявленных отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

В целях оптимизации информации, указанной на сайтах по предложению к продаже объектов-аналогов, дополнительно были опрошены риэлтеры, осуществляющие продажу объектов недвижимости.

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в районах города с аналогичными ценовыми характеристиками, с разрешенным использованием под коммерческую застройку. Информация об аналогах была получена с информационных сайтов продажи недвижимости: http://www.avito.ru/tolyatti/

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, отказ от использования какой-либо иной единицы сравнения аргументируется следующими выводами:

1. Другие единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.

Выбор ценообразующих факторов и их обоснование:

- **Право собственности** - корректировки не производились в связи с отсутствием различий прав на объект оценки и объекты аналоги.
- **Условия финансирования сделки** - корректировки не производились в связи с едиными условиями финансирования всех сделок.
- **Условия сделки** – корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок.
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).
- **Корректировка на торг.**

Поправка на стоимость предложения принята в размере 9%.

Поправка на стоимость предложения принята в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2014г. Лейфер. Л.А.

В рамках анализа иерархий была принята следующая кодировка качественных параметров.

Фактор №1	Месторасположение:	Вес фактора - 9,00
Фактор №2	Площадь земельного участка, кв.м.	Вес фактора - 3,00
Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 7,00

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	20029,00

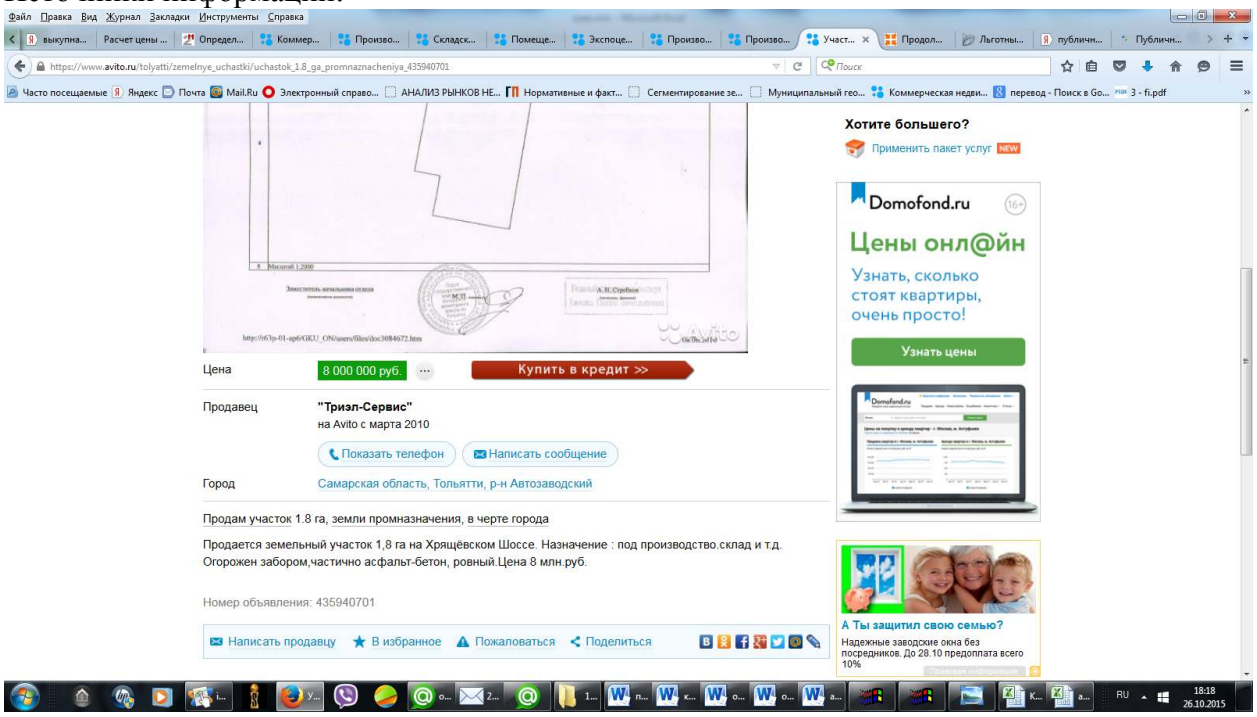
Местоположение	Ставропольский район, с. Александровка
Площадь, кв.м.	20 029 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение

Наименование аналога №1	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_435940701
Площадь, кв.м	18000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	8 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	7 280 000 руб.
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, на Хрящёвском Шоссе
Площадь, кв.м.	18 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

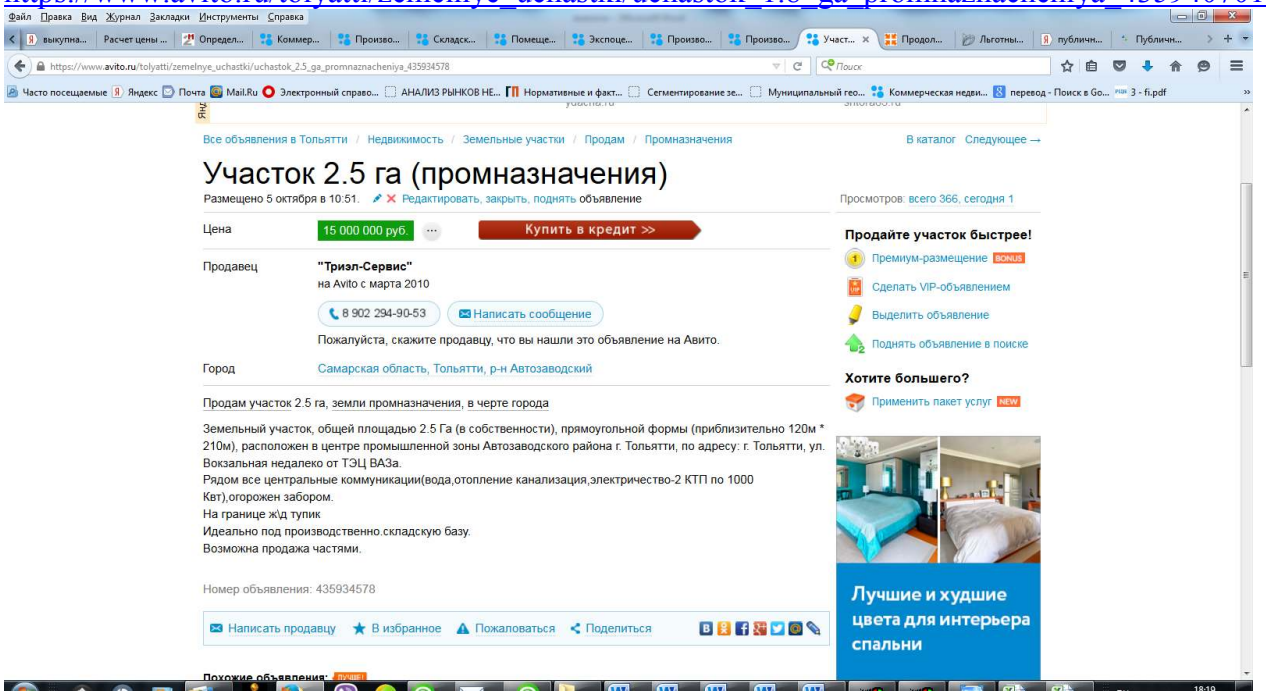
Наименование аналога №2	Земельный участок, https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_435934578
Площадь, кв.м	25000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	13 650 000 руб.
Местоположение	в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти
Площадь, кв.м.	25 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

Наименование аналога №3	Земельный участок, https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_508345856
Площадь, кв.м	10000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	6 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	5 915 000 руб.
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский
Площадь, кв.м.	10 000 кв.м. в диапазоне до 1,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

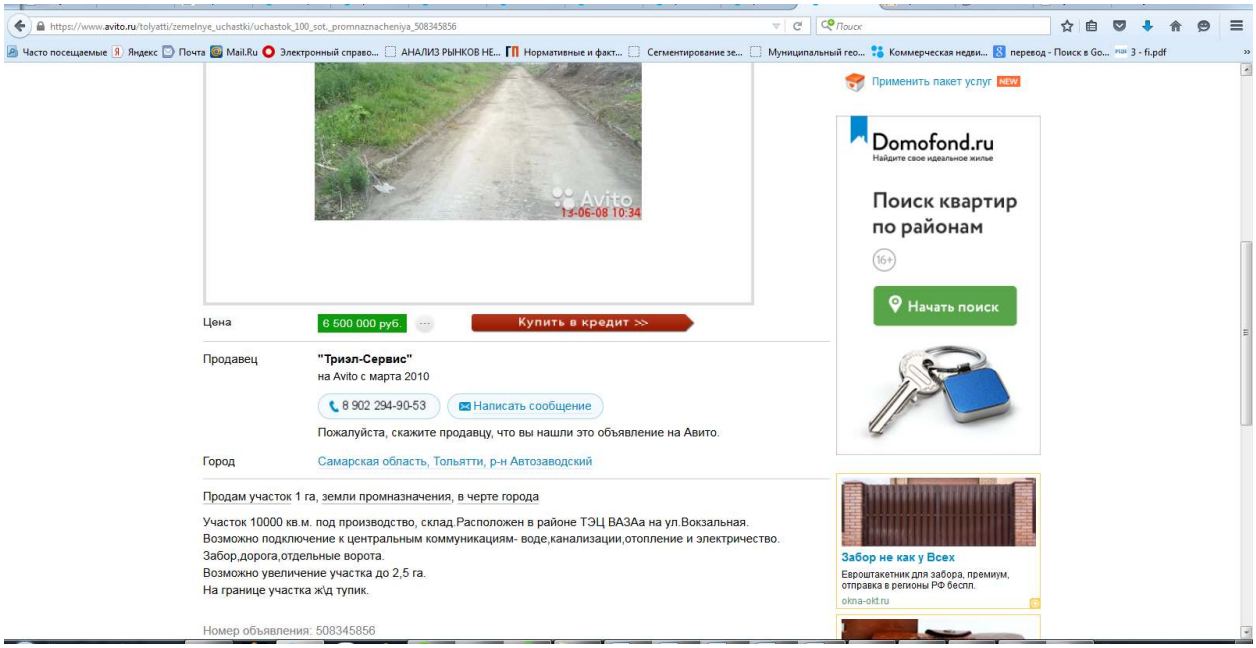
Источники информации:



https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_435940701



https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_435934578



https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_508345856

Для реализации метода нормировки и метода анализа иерархий, Оценщик присвоил следующие балы для ценообразующих факторов для объекта оценки и объектов-аналогов:

Кодировка качественных параметров объекта оценки

Критерий Местоположение исходя из проведенного анализа рынка считается одним из основных ценообразующих факторов при выборе потенциальным инвестором недвижимости. Величина вводимых корректировок зависит от следующих факторов: престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Ставропольский район, с. Александровка	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, на Хрящёвском Шоссе	Вес - 2,00
Аналог №2	в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти	Вес - 2,00
Аналог №3	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский	Вес - 2,00

Критерий **«Площадь»** баллы расставлялись исходя из того, что чем площадь здания, тем дешевле стоимость 1 кв.м. (обратная зависимость).

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	20 029 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №1	18 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №2	25 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №3	10 000 кв.м. в диапазоне до 1,5 га.	Вес - 2,00

Критерий **Наличие проведенных коммуникаций** увеличивает инвестиционную привлекательность объекта, так как проведение коммуникаций и выкуп мощностей составляют более 30% расходов собственника от стоимости объекта недвижимости (по данным риэлтерских фирм, занимающимся оформлением документацией и инвестиционными проектами).

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	электроэнергия, водоснабжение	Вес - 3,00
Аналог №1	рядом	Вес - 1,00
Аналог №2	рядом	Вес - 1,00
Аналог №3	рядом	Вес - 1,00

Критерий **Подъездные пути**. Хорошие подъездные пути определяет объект недвижимости инвестиционно- привлекательным. У всех объектов-аналогов транспортная доступность – хорошая, подъездные пути заасфальтированы, подъезд крупногабаритного транспорта не затруднен. ***Корректировка не проводилась.***

Сравнение объектов-аналогов и объекта оценки между собой по выбранным ценообразующим факторам производилось по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

Значения введенных корректировок будут иными в случае изменений в законодательстве и экономикой, политической ситуации в целом по стране, в Орловской области, а также в случае изменения ситуации на рынке исследуемого сегмента рынка.
Расчеты приведены в Приложении № 1 настоящего отчета.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим фактором. На основании вышеизложенного при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: Метод нормировки=1,00, метод анализа иерархий =1,00..

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод нормировки	1,00	10 193 217 руб.
Метод иерархий	1,00	12 187 382 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	11 190 299 руб.

Все расчеты приведены в Приложении №1 к настоящему отчету об оценке.

Итого стоимость земельного участка, составляет:
11 190 299 рублей.
Одиннадцать миллионов сто девяносто тысяч двести девяносто девять рублей.

<u>Доходный подход.</u> При оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Однако выделить доход, причитающийся только на землю, из общего дохода от эксплуатации комплексных объектов (земля + улучшения) не предоставляется возможным. Методики выделяющей доход, причитающийся на земельный участок, из общего дохода на дату оценки не существует. Официальный рынок аренды аналогичных земельных участков практически отсутствует. По этим причинам доходный подход в оценке стоимости земельных участков объекта оценки в данной работе не применяется.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

$$Ст_{ул.} = ПВС - Из_{физ.} - Из_{функ.} - Из_{вэв.}$$

где:

- $Ст_{ул..}$ – стоимость объекта;
- $ПВС$ – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- $Из_{физ.}$ – физический износ объекта;
- $Из_{функ.}$ – функциональный (моральный) износ объекта;
- $Из_{вэв}$ – снижение стоимости под действием внешнего экономического влияния.

Определение суммы затрат на создание улучшений земельного участка практически реализуется в следующих методиках:

- метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества;

- метод стоимости укрупненных элементов - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;

- метод количественного анализа - оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

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

При отсутствии данных (сметной документации) по объекту оценки или аналогам чаще всего применяются методы укрупненных показателей. Кроме того, Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, (МДС 81-35.2004) предусматривается использование как элементных, так и укрупненных сметных нормативов, в частности укрупненных показателей сметной стоимости (Ко-Инвест). Составление реальной детальной сметы на объект оценки является весьма трудоемкой и дорогостоящей процедурой, целесообразность составления такой сметы в рамках отчета об оценке очень сомнительна. Составление упрощенной сметы приведет к такой же точности, что и методы укрупненных показателей. Учитывая вышеизложенное, было принято решение применить при расчете полной стоимости воспроизводства (замещения) метод сравнительной стоимости единицы имущества.

При определении стоимости строительства необходимо учесть конструктивные особенности объекта (отсутствие, наличие дополнительных элементов, улучшенное выполнение некоторых элементов и т.д.), а также косвенные затраты на строительно-монтажные работы и на устройство внешних коммуникаций. Все указанные затраты рассчитываются согласно правилам, действующим при составлении сводного сметного расчета.

При определении суммы затрат на создание строений следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений земельного участка. Прибыль инвестора может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

В данном отчете использован метод сравнительной единицы. Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) предусматривается использование как элементных, так и укрупненных сметных нормативов, в частности укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС).

Таким образом, метод сравнительной единицы позволяет получать достоверные результаты при сравнительно небольших затратах труда и не требует от оценщика составления сметной документации на объект.

Метод сравнительной единицы - Метод сравнительной единицы измерения (или метод удельной стоимости) заключается в умножении скорректированной стоимости выбранной для расчета единицы измерения объекта на количество единиц оцениваемого объекта. Когда используются данные методы оценки зданий, единицами измерения могут быть квадратный метр, кубический метр, погонный метр и пр. Это наиболее простой метод расчета стоимости замещения объекта. Однако определенную трудность представляет собой поиск стоимости единицы измерения аналогичного объекта (или удельной стоимости аналогичного объекта).

Формула расчета будет иметь следующий вид:

Со=Сстроительной единицы*So*Кп*Кн*Км*Кв*Кпз*Кндс,

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

Сстроительной единицы - стоимость 1 строительной единицы типичного сооружения на базовую дату;

So - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

Кп - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

Кн - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Обоснование выбора УПСС

Обоснование выбора УПСС, разработанных Самарским Центром по ценообразованию в строительстве («Укрупненные показатели стоимости строительства-2015.3 квартал». Книга 1. – С.: ООО «Центр по ценообразованию в строительстве», ООО «Региональный центр цен в строительстве». Свидетельство о регистрации средств массовой информации в Поволжском Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия ПИ № ФС7-3848 от 02.08.2006г. Научные руководители издания: О.В. Дидковская, М.Е. Рябова**)**

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.
2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно- планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.
3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.

4. Стоимостные показатели разработаны в соответствии с действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004).

В сборнике «УПСС-2015.3 квартал» представлены укрупненные показатели стоимости на объекты строительства в целом, а также по конструктивным элементам и видам строительно-монтажных работ зданий и сооружений.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), включенные в указанный журнал, учитывают затраты на приобретение строительных материалов и инженерного оборудования с учетом их доставки до приобъектного склада, заготовительно-складских расходов, оплату труда рабочих, затраты, связанные с эксплуатацией строительных машин и механизмов, а также накладные расходы и сметную прибыль (прямые расходы).

Косвенные издержки учитываются в сводном сметном расчете.

Косвенные издержки – это расходы, связанные со строительством, но обычно не учитываемые контрактом на выполнение строительно-монтажных работ, заключаемым с подрядчиком. Косвенные издержки отражаются, как правило, в сводном сметном расчете и определяются в процентах от сметной стоимости основных объектов строительства. Укрупненными показателями эти затраты обычно не учитываются и рассчитываются дополнительно.

При определении суммы затрат на создание строений следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений земельного участка. Прибыль инвестора может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный факт финансово оправданным для застройщика.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СпБГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$ПП = 0,5 * T_н * y(1+0,33 * T_н * y + C_а(1+0,66 * T_н * y + 0,66 * T_н^2 * y^2))$$

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_н$ - нормативный срок строительства (лет);

y - норма отдачи на вложенный капитал (принят равным банковской ставке кредитования для юридических лиц по строительству).

$C_а$ - доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний-застройщиков определились величины, используемые в расчетах (материалы приведены в Приложении №2).

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных, опубликованных в СМИ

Расчет средней величины процентной ставки по кредиты

Источник информации: http://allcredits.ru/cmp/

Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*

Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Распродажа залога — на приобретение ТС, оборудования	МДМ-Банк	до 15 000 000	до 60	9%–14,5%	9,00%	14,50%	11,75%
Кредит под залог доходной недвижимости	МДМ-Банк	до 60 000 000	до 60	13,5%–17%	13,50%	17,00%	15,25%
ФИМ Целевой	НС Банк	индивидуально	до 60	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Рефинансирование	Росгосстрах Банк	1 500 000 – 20 000 000	до 60	14%–16,5%	14,00%	16,50%	15,25%
Долгосрочное кредитование	Возрождение	до 60 000 000	12 – 60	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Кредиты с единовременной выдачей	Райффайзенбанк	100 000 – 2 000 000	4 – 60	18%–23%	18,00%	23,00%	20,50%
Залоговые кредиты	Райффайзенбанк	100 000 – 4 000 000	4 – 60	15%–18%	15,00%	18,00%	16,50%
Кредитная поддержка малого бизнеса	Бинбанк	300 000 – 4 000 000	3 – 12	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%
ФИМ Целевой	Акцепт	до 60 000 000	12 – 60	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
ФИМ Целевой	Уральский Банк Реконструкции и Развития	1 000 000 – 30 000 000	12 – 60	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Поддержка МСП Банка	Банк БЦК-Москва	5 000 000 – 300 000 000	до 60	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Бизнес — ипотека	Банк МБА-Москва	индивидуально	36 – 60	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Бизнес — рост	Банк МБА-Москва	индивидуально	1 – 36	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Фактор успеха	Банк МБА-Москва	индивидуально	3 – 36	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Овердрафт	Алор Банк	индивидуально	до 12	10%–12%	10,00%	12,00%	11,00%
Бизнес Кредит	Форус Банк	200 000 – 15 000 000	2 – 36	17%–23%	17,00%	23,00%	20,00%
Помощь бизнесу	Радиотехбанк	индивидуально	до 60	13%–15%	13,00%	15,00%	14,00%
Невозобновляемая кредитная линия на приобретение недвижимости и/или оборудования	ВОКБАНК	от 1 000 000	6 – 60	13%–15%	13,00%	15,00%	14,00%
Возобновляемая кредитная линия	ВОКБАНК	от 500 000	6 – 36	13%–16%	13,00%	16,00%	14,50%
Бизнес-инвест	ВОКБАНК	от 300 000	до 60	16%–18%	16,00%	18,00%	17,00%
Под залог недвижимости	Центр-Инвест	до 20 000 000	до 60	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Кредит под приобретаемое имущество	Росгосстрах Банк	300 000 – 20 000 000	до 60	14%–18,5%	14,00%	18,50%	16,25%
Бизнес-Авто	Уральский Финансовый Дом	200 000 – 10 000 000	до 60	14,25%–15,5%	14,25%	15,50%	14,88%
Льготное инвестирование	Уральский Финансовый Дом	500 000 – 10 000 000	6 – 36	9,1%–9,7%	9,10%	9,70%	9,40%
Распродажа	Перминвестбанк	50 000 – 10 000 000	до 60	10%–12,5%	10,00%	12,50%	11,25%
Партнёр под	ПромТрансБа	150 000 – 10	3 – 36	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%

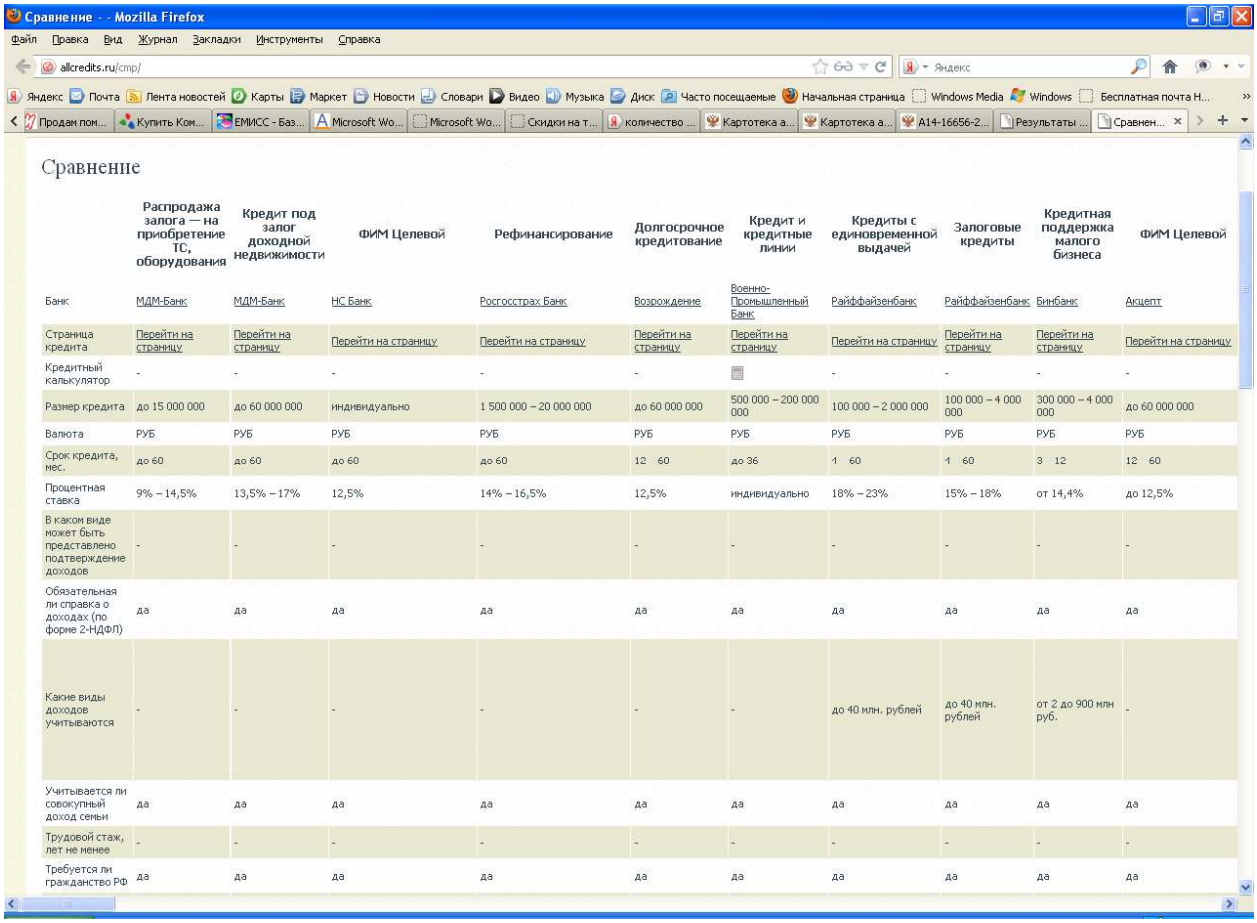
Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
залог транспортных средств/спецтехники	нк	000 000					
Партнёр под залог объектов недвижимости	ПромТрансБанк	150 000 – 85 000 000	3 – 60	20%–21%	20,00%	21,00%	20,50%
Партнер под залог оборудования и(или) товаров в обороте	ПромТрансБанк	150 000 – 1 000 000	3 – 36	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Свой бизнес	Башкомснаббанк	3 001 000 – 20 000 000	до 36	17,5%–21,5%	17,50%	21,50%	19,50%
Свой капитал	Башкомснаббанк	500 000 – 3 000 000	до 36	17,5%–21,5%	17,50%	21,50%	19,50%
Бизнес-статус	ИнвестКапиталБанк	1 500 000 – 50 000 000	1 – 36	14%–17%	14,00%	17,00%	15,50%
Бизнес-статус плюс	ИнвестКапиталБанк	1 500 000 – 50 000 000	1 – 60	13%–17%	13,00%	17,00%	15,00%
Бизнес-Рефинансирование неторгового сектора и ФИМ Целевой	Росэнергобанк	1 000 000 – 25 000 000	до 60	12,5%–17%	12,50%	17,00%	14,75%
Инвестиционный капитал	Москоммерцбанк	1 000 000 – 30 000 000	6 – 60	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Бизнес-капитал	Автовазбанк	1 000 000 – 10 000 000	до 60	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Универсальный	Уралприватбанк	до 10 000 000	до 60	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Инвестиционный	Сургутнефтегазбанк	500 000 – 100 000 000	до 60	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Бизнес-ипотека	Примсоцбанк	от 100 000	до 60	15,5%–16,5%	15,50%	16,50%	16,00%
Инвестиционный	Примсоцбанк	от 100 000	до 60	14,5%–17,5%	14,50%	17,50%	16,00%
Автокредит для бизнеса	Новосибирский Муниципальный банк	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,5%–17,5%	14,50%	17,50%	16,00%
Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Банк Санкт-Петербург	индивидуально	до 60	13,75%	13,75%	13,75%	13,75%
Бизнес-ипотека	Банк Санкт-Петербург	индивидуально	до 60	13,25%	13,25%	13,25%	13,25%
На приобретение коммерческой недвижимости	Банк Санкт-Петербург	до 85% от стоимости	до 60	13,25%	13,25%	13,25%	13,25%
Бизнес-старт	Сбербанк России	100 000 – 3 000 000	6 – 42	17,5%–18,5%	17,50%	18,50%	18,00%
Инвестиционный	Снежинский	500 000 – 30 000 000	до 60	14%–18%	14,00%	18,00%	16,00%
Кредит на приобретение основных средств	Резерв	3 000 000 – 45 000 000	12 – 60	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Автокредит для бизнеса	Номос-Банк	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,5%–17,5%	14,50%	17,50%	16,00%
Medium	Номос-Банк	7 000 001 – 100 000 000	до 60	12,5%–18%	12,50%	18,00%	15,25%
Механизм успеха	Бинбанк	от 100 000	6 – 60	12,60%	12,60%	12,60%	12,60%
Двигатель успеха	Бинбанк	от 100 000	6 – 60	12,60%	12,60%	12,60%	12,60%
Автокредит для бизнеса	Номос-Банк-Сибирь	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,5%–17,5%	14,50%	17,50%	16,00%
Рефинансирование бизнес-кредитов	Взаимодействие	3 000 000 – 30 000 000	до 36	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%

Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Бизнес-супер10	Первомайский	100 000 – 50 000 000	до 12	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Бизнес-Овердрафт	Первомайский	100 000 – 50 000 000	до 12	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
АК БАРС — Оптимальный	АК БАРС БАНК	1 000 000 – 60 000 000	до 36 и до 60	13,25%–15,25%	13,25%	15,25%	14,25%
АК БАРС — МСБ	АК БАРС БАНК	500 000 – 60 000 000	6 – 36	12,7%–13,3%	12,70%	13,30%	13,00%
АК БАРС — Мобильный	АК БАРС БАНК	500 000 – 2 000 000	до 24	17%–18%	17,00%	18,00%	17,50%
Автокредит ГАЗ	АК БАРС БАНК	от 300 000	12 – 60	13%–15%	13,00%	15,00%	14,00%
Инвестиционное кредитование	АК БАРС БАНК	от 10 000 000	до 60	13%–16%	13,00%	16,00%	14,50%
Кредит по программе финансовой поддержки малого и среднего предпринимательства МСП Банка	Славия Банк	60000000	до 36	11%–15%	11,00%	15,00%	13,00%
Кредит на приобретение коммерческой недвижимости	Славия Банк	до 45 000 000	12 – 36	11%–15%	11,00%	15,00%	13,00%
Предприниматель	Росгосстрах Банк	1 500 000 – 20 000 000	до 60	14%–17%	14,00%	17,00%	15,50%
Инвестиции и модернизация	Татсоцбанк	500 000 – 60 000 000	12 – 60	12%–17%	12,00%	17,00%	14,50%
Супербизнес	Спурт Банк	до 60 000 000	до 60	12%–14%	12,00%	14,00%	13,00%
Бизнес-Инвестиции	Спурт Банк	1 000 000 – 150 000 000	до 60	11%–12%	11,00%	12,00%	11,50%
Бизнес-Рост	Спурт Банк	1 000 000 – 60 000 000	до 36	12%–13%	12,00%	13,00%	12,50%
Базовые кредит и кредитные линии	Булгар банк	до 45 000 000	3 – 36	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Бизнес — инвестиции	Булгар банк	1 000 000 – 30 000 000	до 36	14,00%	10,00%	14,00%	12,00%
Залоговая ярмарка	Промсвязьбанк	150 000 – 60 000 000	3 – 60	9%–13,1%	9,00%	13,10%	11,05%
Коммерсант	ВТБ 24	до 3 000 000	до 60	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%
Новые горизонты плюс	Бинбанк	от 300 000	до 60	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%
Новые горизонты	Бинбанк	от 300 000	до 60	14,30%	14,30%	14,30%	14,30%
Большие обороты	Бинбанк	от 300 000	до 36	14,30%	14,30%	14,30%	14,30%
Кредит на развитие бизнеса	Софрино Банк	3 000 001 – 100 000 000	12 – 24	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%
На приобретение автотранспорта и оборудования — для физ. лиц	Акцепт	100 000 – 5 000 000	до 60	14%–18%	14,00%	18,00%	16,00%
Бизнес-Оборудование	УРАЛСИБ	300 000 – 95 000 000	6 – 60	13,25%–16%	13,25%	16,00%	14,63%
Кредит «Под контракт»	АКИБАНК	индивидуально	до 24	14%–16%	14,00%	16,00%	15,00%
Кредит на приобретение коммерческой недвижимости	АКИБАНК	1 000 000 – 30 000 000	до 60	13,5%–17%	13,50%	17,00%	15,25%
Бизнес кредит	АКИБАНК	до 15 000 000	12 – 36	15%–16%	15,00%	16,00%	15,50%
Кредитная линия	СтарБанк	индивидуально	до 24	11%–16%	11,00%	16,00%	13,50%

Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Доверие	Сбербанк России	30 000 – 3 000 000	6 – 36	19%–19,5%	19,00%	19,50%	19,25%
Кредит на оборудование и транспорт	Зенит	500 000 – 75 000 000	до 60	13%–17%	13,00%	17,00%	15,00%
Бизнес-Сезон	ТРАСТ	3 000 000 – 120 000 000	до 6	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
На приобретение недвижимости — для юр. лиц и ИП	Акцепт	100 000 – 5 000 000	до 60	12%–16%	12,00%	16,00%	14,00%
На приобретение автотранспорта и оборудования — для юр. лиц и ИП	Акцепт	100 000 – 5 000 000	до 60	12%–16%	12,00%	16,00%	14,00%
Рефинансирование плюс — для юр. лиц и ИП	Акцепт	100 000 – 5 000 000	до 60	12%–16%	12,00%	16,00%	14,00%
Кредит на приобретение арендатором арендуемого недвижимого имущества	Акцепт	500 001 – 100 000 000	до 60	17%–20%	17,00%	20,00%	18,50%
Бизнес-Стандарт	Росэнергобанк	100 000 – 25 000 000	до 60	17%–20%	17,00%	20,00%	18,50%
Долгосрочное финансирование капитальных затрат	Рускобанк	индивидуально	до 60	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Инвестиционный кредит	МТС-Банк	1 000 000 – 80 000 000	до 60	12,5%–18%	12,50%	18,00%	15,25%
Кредит (кредитная линия) для малого и среднего бизнеса	Форштадт	индивидуально	до 36	10,75%–15,5%	10,75%	15,50%	13,13%
Бизнес-динамика — на инвестиционные цели	Уральский Банк Реконструкции и Развития	300 000 – 30 000 000	до 60	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Коммерческая ипотека	Банк Левобережный	600 000 – 10 000 000	до 60	13%–15%	13,00%	15,00%	14,00%
Бизнес без границ	Банк Левобережный	150 000 – 10 000 000	до 60	13,5%–21%	13,50%	21,00%	17,25%
Коммерческая ипотека	РОСБАНК	1 000 000 – 40 000 000	до 60	12%–16,5%	12,00%	16,50%	14,25%
Партнер	Альфа-Банк	350 000 – 6 000 000	6 – 36	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Партнер — наш, автомобиль — Ваш	Смоленский Банк	от 300 000	до 36	16,5%–20%	16,50%	20,00%	18,25%
Бизнес-Авто	УРАЛСИБ	300 000 – 95 000 000	6 – 60	13,25%–16%	13,25%	16,00%	14,63%
Бизнес-Оборот	УРАЛСИБ	500 000 – 95 000 000	3 – 36	12,75%–16%	12,75%	16,00%	14,38%
Оборудование в кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 60	14%–16,5%	14,00%	16,50%	15,25%
Автотранспорт в кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 60	11,5%–15%	11,50%	15,00%	13,25%
Мастер-инвестиционный	Мастер-Банк	1 000 001 – 20 000 000	6 – 48	12%–21%	12,00%	21,00%	16,50%
Оборотные средства	Татфондбанк	1 000 000 – 50 000 000	до 36	15%–17%	15,00%	17,00%	16,00%

Назначение кредита	*Банк*	*Размер кредита, руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Процентная ставка,%*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Развитие	Абсолют Банк	1 000 000 – 20 000 000	до 24	10,5%–15%	10,50%	15,00%	12,75%
Кредит предприятию	РОСБАНК	150 000 – 40 000 000	3 – 60	12%–16,5%	12,00%	16,50%	14,25%
Среднее значение, %					***13,98%***	***16,13%***	***15,06%***

Источник информации: http://allcredits.ru/cmp/



Сравнение

	Распродажа залога — на приобретение ТС, оборудования	Кредит под залог доходной недвижимости	ФИМ Целевой	Рефинансирование	Долгосрочное кредитование	Кредит и кредитные линии	Кредиты с единовременной выдачей	Залоговые кредиты	Кредитная поддержка малого бизнеса	ФИМ Целевой
Банк	МДМ-Банк	МДМ-Банк	НС Банк	Росгосстрах Банк	Возрождение	Военно-Промышленный Банк	Райффайзенбанк	Райффайзенбанк	Бинбанк	Акцепт
Страница кредита	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
Кредитный калькулятор	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Размер кредита	до 15 000 000	до 60 000 000	индивидуально	1 500 000 – 20 000 000	до 60 000 000	500 000 – 200 000 000	100 000 – 2 000 000	100 000 – 4 000 000	300 000 – 4 000 000	до 60 000 000
Валюта	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
Срок кредита, мес.	до 60	до 60	до 60	до 60	12 60	до 36	1 60	1 60	3 12	12 60
Процентная ставка	9% – 14,5%	13,5% – 17%	12,5%	14% – 16,5%	12,5%	индивидуально	18% – 23%	15% – 18%	от 14,4%	до 12,5%
В каком виде может быть представлено подтверждение доходов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательная ли справка о доходах (по форме 2-НДФЛ)	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Какие виды доходов учитываются	-	-	-	-	-	-	до 40 млн. рублей	до 40 млн. рублей	от 2 до 900 млн руб.	-
Учитывается ли совокупный доход семьи	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Трудовой стаж, лет не менее	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Требуется ли гражданство РФ	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

ой	ФИМ Целевой	Поддержка МСП Банка	Бизнес — ипотека	Бизнес — рост	Фактор успеха	Кредит по программе ОАО «МСП Банк»	Овердрафт	Бизнес Кредит	Помощь бизнесу	Невозобновляемая кредитная линия на приобретение недвижимости и/или оборудования	Возобновляемая кредитная линия
	Уральский Банк Реконструкции и Развития	Банк БЦК-Москва	Банк МБА-Москва	Банк МБА-Москва	Банк МБА-Москва	Балтинвестбанк	Алор Банк	Форус Банк	Радиотехбанк	ВОКБАНК	ВОКБАНК
ницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-		-	-	-		-	-	-	-	-
	1 000 000 – 30 000 000	5 000 000 – 300 000 000	индивидуально	индивидуально	индивидуально	150 000 – 60 000 000	индивидуально	200 000 – 15 000 000	индивидуально	от 1 000 000	от 500 000
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	12 60	до 60	36 60	1 36	3 36	до 60	до 12	2 36	до 60	6 60	6 36
	12,5%	15%	от 17%	от 19%	от 17%	индивидуально	10% – 12%	17% – 23%	13% – 15%	13% – 15%	13% – 16%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	более 30 млн. руб. в год	более 30 млн. руб. в год
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Бизнес-инвест	Под залог недвижимости	Кредит под приобретаемое имущество	Бизнес-Авто	Льготное инвестирование	Распродажа	Партнёр под залог транспортных средств/спецтехники	Партнёр под залог объектов недвижимости	Партнер под залог оборудования и(или) товаров в обороте	Свой бизнес	Свой капитал	
ВОКБАНК	Центр-Инвест	Росгосстрах Банк	Уральский Финансовый Дом	Уральский Финансовый Дом	Перминвестбанк	ПромТрансБанк	ПромТрансБанк	ПромТрансБанк	Башкомснаббанк	Башкомснаббанк	Ин
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Пе
-	-	-		-	-						-
от 300 000	до 20 000 000	300 000 – 20 000 000	200 000 – 10 000 000	500 000 – 10 000 000	50 000 – 10 000 000	150 000 – 10 000 000	150 000 – 85 000 000	150 000 – 1 000 000	3 001 000 – 20 000 000	500 000 – 3 000 000	1 5 00
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУ
до 60	до 60	до 60	до 60	6 36	до 60	3 36	3 60	3 36	до 36	до 36	1
16% – 18%	от 14%	14% – 18,5%	14,25% – 15,5%	9,1% – 9,7%	10% – 12,5%	27%	20% – 21%	35%	17,5% – 21,5%	17,5% – 21,5%	14
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

	Бизнес-статус	Бизнес-статус плюс	Бизнес-Рефинансирование неторгового сектора и ФИМ Целевой	Инвестиционный капитал	Бизнес-универсал	Бизнес-капитал	Универсальный	Инвестиционный	Бизнес-ипотека	Инвестиционный	Автокредит д бизнеса
	ИнвестКапиталБанк	ИнвестКапиталБанк	Росэнергобанк	Москоммерцбанк	Автовазбанк	Автовазбанк	Уралприватбанк	Сургутнефтегазбанк	Примсоцбанк	Примсоцбанк	Новосибирский Муниципальный ба
ицу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страни
	-	-	-	-	-	-	-	-			
)	1 500 000 – 50 000 000	1 500 000 – 50 000 000	1 000 000 – 25 000 000	1 000 000 – 30 000 000	до 10 000 000	1 000 000 – 10 000 000	до 10 000 000	500 000 – 100 000 000	от 100 000	от 100 000	1 000 001 – 7 000 0
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	1 36	1 60	до 60	6 60	до 60	до 60	до 60	до 60	до 60	до 60	до 60
	14% – 17%	13% – 17%	12,5% – 17%	14%	ставка залога + 4%	от 13%	от 15%	от 14%	15,5% – 16,5%	14,5% – 17,5%	14,5% – 17,5%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

	Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Бизнес-ипотека	На приобретение коммерческой недвижимости	Бизнес-старт	Инвестиционный	Кредит-Транспорт	Кредит на приобретение основных средств	Автокредит для бизнеса	Medium	Механизм успеха	Двигатель успеха	Автокре бизн
	Банк Санкт-Петербург	Банк Санкт-Петербург	Банк Санкт-Петербург	Сбербанк России	Снежинский	Промсвязьбанк	Резерв	Номос-Банк	Номос-Банк	Бинбанк	Бинбанк	Номос-Банк-
	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на
	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	индивидуально	индивидуально	до 85% от стоимости	100 000 – 3 000 000	500 000 – 30 000 000	150 000 – 30 000 000	3 000 000 – 45 000 000	1 000 001 – 7 000 000	7 000 001 – 100 000 000	от 100 000	от 100 000	1 000 001 –
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	до 60	до 60	до 60	6 12	до 60	до 60	12 60	до 60	до 60	6 60	6 60	до 60
	от 13,75%	от 13,25%	от 13,25%	17,5% – 18,5	14% – 18%	индивидуально	17%	14,5% – 17,5%	12,5% – 18%	от 12,6%	от 12,6%	14,5% – 17,
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	от 2 до 900 млн.руб.	от 2 до 900 млн.руб.	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Автокредит для бизнеса	Рефинансирование бизнес-кредитов	Бизнес-супер10	Бизнес-Овердрафт	Бизнес-Оборудование	АК БАРС — Оптимальный	АК БАРС — МСБ	АК БАРС — Мобильный	Автокредит ГАЗ	Инвестиционное кредитование	Кредит по программ финансовой поддерж малого и среднего предпринимательств МСП Банка
Номос-Банк-Сибирь	Взаимодействие	Первомайский	Первомайский	Первомайский	АК БАРС БАНК	АК БАРС БАНК	АК БАРС БАНК	АК БАРС БАНК	АК БАРС БАНК	Славия Банк
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1 000 001 – 7 000 000	3 000 000 – 30 000 000	100 000 – 50 000 000	100 000 – 50 000 000	100 000 – 10 000 000	1 000 000 – 60 000 000	500 000 – 60 000 000	500 000 – 2 000 000	от 300 000	от 10 000 000	60 000 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 60	до 36	до 12	до 12	3 36	до 36 и до 60	6 36	до 21	12 60	до 60	до 36
14,5% – 17,5%	от 13%	от 10%	от 13%	индивидуально	13,25% – 15,25%	12,7% – 13,3%	17% – 18%	13% – 15%	13% – 16%	11% – 15%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Кредит на приобретение коммерческой недвижимости	Предприниматель	Кредит под залог приобретаемого автомобиля и спецтехники	Инвестиции и модернизация	Супербизнес	Бизнес-Инвестиции	Бизнес-Рост	Базовые кредит и кредитные линии	Бизнес — инвестиции	Залоговая ярмарка	Коммерсант	
Славия Банк	Росгосстрах Банк	Банк Интеза	Татсоцбанк	Спурт Банк	Спурт Банк	Спурт Банк	Булгар банк	Булгар банк	Промсвязьбанк	ВТБ 24	Бинб
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Пере стра
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
до 45 000 000	1 500 000 – 20 000 000	150 000 – 15 000 000	500 000 – 60 000 000	до 60 000 000	1 000 000 – 150 000 000	1 000 000 – 60 000 000	до 45 000 000	1 000 000 – 30 000 000	150 000 – 60 000 000	до 3 000 000	от 3
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
12 36	до 60	до 60	12 60	до 60	до 60	до 36	3 36	до 36	3 60	до 60	до 6
11% – 15%	14% – 17%	индивидуально	12% – 17%	12% – 14%	11% – 12%	12% – 13%	от 15%	14%	9% – 13,1%	от 18,5%	от 1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	до 1 млрд. рублей	-	-	-	-	-	-	-	-	от 6 милл рубл
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Коммерсант	Новые горизонты плюс	Новые горизонты	Большие обороты	Кредит на развитие бизнеса	На приобретение автотранспорта и оборудования — для физ. лиц	Бизнес-Оборудование	Кредит «Под контракт»	Кредит на приобретение коммерческой недвижимости	Бизнес кредит	Кредиты и кредитные линии	Кредитная линия
ВТБ 24	Бинбанк	Бинбанк	Бинбанк	Софрино Банк	Акцепт	УРАЛСИБ	АКИБАНК	АКИБАНК	АКИБАНК	Адмиралтейский	СтарБанк
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
до 3 000 000	от 300 000	от 300 000	от 300 000	3 000 001 – 100 000 000	100 000 – 5 000 000	300 000 – 95 000 000	индивидуально	1 000 000 – 30 000 000	до 15 000 000	1 000 000 – 180 000 000	индивидуально
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 60	до 60	до 60	до 36	12 24	до 60	6 60	до 24	до 60	12 36	3 18	до 24
от 18,5%	от 13,3%	от 14,3%	от 14,3%	14,5%	14% – 18%	13,25% – 16%	14% – 16%	13,5% – 17%	15% – 16%	индивидуально	11% – 16%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	от 60 до 900 миллионов рублей	от 2 до 60 миллионов рублей	от 2 до 60 миллионов рублей	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Доверие	Кредит на оборудование и транспорт	Бизнес-Сезон	На приобретение недвижимости — для юр. лиц и ИП	На приобретение автотранспорта и оборудования — для юр. лиц и ИП	Рефинансирование плюс — для юр. лиц и ИП	Кредит на приобретение арендатором арендуемого недвижимого имущества	Бизнес-Стандарт	Кредитование бизнеса	Долгосрочное финансирование капитальных затрат	Инвестиционный кредит
Сбербанк России	Зенит	ТРАСТ	Акцепт	Акцепт	Акцепт	Акцепт	Росэнергобанк	Сбериновестбанк	Русскобанк	МТС-Банк
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-	-	-	-	-	-		-	-	-
30 000 – 3 000 000	500 000 – 75 000 000	3 000 000 – 120 000 000	100 000 – 5 000 000	100 000 – 5 000 000	100 000 – 5 000 000	500 001 – 100 000 000	100 000 – 25 000 000	до 80 000 000	индивидуально	1 000 000 – 80 000 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
6 36	до 60	до 6	до 60	до 60	до 60	до 60	до 60	до 36	до 60	до 60
19% – 19,5%	13% – 17%	12%	12% – 16%	12% – 16%	12% – 16%	17% – 20%	17% – 20%	индивидуально	от 13%	12,5% – 18%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
до 60 млн. рублей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Кредит (кредитная линия) для малого и среднего бизнеса	Бизнес-динамика — на инвестиционные цели	Коммерческая ипотека	Бизнес без границ	Коммерческая ипотека	Коммерческая ипотека	Партнер	Партнер — наш, автомобиль — Ваш	Бизнес-Авто	Бизнес-Оборот	Оборудование в кредит	Автотр в кр
Форштадт	Уральский Банк Реконструкции и Развития	Банк Левобережный	Банк Левобережный	Банк КЕДР	РОСБАНК	Альфа-Банк	Смоленский Банк	УРАЛСИБ	УРАЛСИБ	Открытие	Открыти
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти страницу
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
индивидуально	300 000 – 30 000 000	600 000 – 10 000 000	150 000 – 10 000 000	100 000 – 30 000 000	1 000 000 – 40 000 000	350 000 – 6 000 000	от 300 000	300 000 – 95 000 000	500 000 – 95 000 000	500 000 – 30 000 000	500 000 - 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 36	до 60	до 60	до 60	до 60	до 60	6 36	до 36	6 60	3 36	до 60	до 60
10,75% – 15,5%	от 11%	13% – 15%	13,5% – 21%	индивидуально	12% – 16,5%	от 15%	16,5% – 20%	13,25% – 16%	12,75% – 16%	14% – 16,5%	11,5% –
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

allcredits.ru/cmp/

Партнер	Партнер — наш, автомобиль — Ваш	Бизнес-Авто	Бизнес-Оборот	Оборудование в кредит	Автотранспорт в кредит	Мастер-инвестиционный	Кредит на приобретение недвижимости (Бизнес-ипотека)	Целевой кредит на приобретение автотранспорта и оборудования	Оборотные средства	Развитие	Кредит предприятию
Альфа-Банк	Смоленский Банк	УРАЛСИБ	УРАЛСИБ	Открытие	Открытие	Мастер-Банк	ЛОКО-Банк	ЛОКО-Банк	Татфондбанк	Абсолют Банк	РОСБАНК
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
350 000 – 6 000 000	от 300 000	300 000 – 95 000 000	500 000 – 95 000 000	500 000 – 30 000 000	500 000 – 30 000 000	1 000 001 – 20 000 000	1 000 000 – 30 000 000	300 000 – 30 000 000	1 000 000 – 50 000 000	1 000 000 – 20 000 000	150 000 – 40 000 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
6 36	до 36	6 60	3 36	до 60	до 60	6 18	до 60	до 60	до 36	до 21	3 60
от 15%	16,5% – 20%	13,25% – 16%	12,75% – 16%	14% – 16,5%	11,5% – 15%	12% – 21%	индивидуально	индивидуально	15% – 17%	10,5% – 15%	12% – 16.5%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	малые предприятия: 60 000 000 — 400 000 000 рублей; средние предприятия: 400 000 001 — 1 000 000 000 рублей	-	менее 360 000 000 рублей
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Износ. Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество

подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и экономическому износу (влиянию внешних экономических воздействий).

Накопленный износ улучшений определяется в долевом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Износ может быть устранимым и неустранимым. Износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Физический износ – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции и систем объекта. Данный износ может быть устранимым и неустранимым. Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого и неустранимого износов.

Расчет физического износа выполнен методом разбивки (поэлементно).

Устранимый физический износ (отложенный ремонт) по оцениваемому объекту определяется в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86.

Неустранимый физический износ определяется отдельно для короткоживущих и долгоживущих элементов. Для короткоживущих элементов величина износа рассчитана исходя из нормативных сроков эксплуатации каждого элемента и его фактического срока службы, который может не совпадать со фактическим сроком службы оцениваемого объекта, так как короткоживущие элементы могут неоднократно обновляться в течение срока жизни объекта недвижимости. Для комплекса долгоживущих элементов износ определяется соотношением фактического срока службы всего объекта к нормативному. Базой для расчета этого вида износа является полная восстановительная стоимость объекта за вычетом устранимого физического износа.

В случае, если фактический возраст превышает нормативный срок службы, определяется (экспертно) предполагаемый срок оставшейся жизни объекта, и износ объекта определяется следующей зависимостью:

$$Из_{физ} = \frac{T_ф}{T_ф + T_о}$$

где:

$\boldsymbol{T_ф}$ - фактический срок эксплуатации объекта;

$\boldsymbol{T_о}$ – оставшийся срок эксплуатации объекта.

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, обусловленной несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустранимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимый функциональный износ объекта можно определить, как сумму затрат, необходимых для модернизации тех или иных систем и элементов объекта, и оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов, так называемых «сверхулучшений».

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной

капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

После тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить иных факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального износа оцениваемого объекта. В связи с этим, делается заключение, что величина функционального износа по другим объектам недвижимости и по иным факторам предполагается равной нулю.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров.

Численно величина износа внешнего воздействия рассчитывается двумя способами: как капитализированные потери доходов из-за внешнего воздействия, или как потери в стоимости объекта в результате конкретных воздействий, рассчитанные на основании анализа реальных рыночных данных по сделкам.

Оценщикам, после тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить факторов внешнего воздействия, позволяющих корректно рассчитать величину экономического износа оцениваемого объекта. В связи с этим, Оценщики делают заключение, что величина внешнего экономического износа у анализируемого имущественного комплекса предполагается равной нулю.

Оценщик полагает, что строительные расценки, принятые для расчетов в затратном подходе, приведенные для г. Самары, должны корректироваться на величину внешнего износа, определенную на основании Анализа рынка жилья (© Поволжский центр развития. 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж (факс) 276-68-61) г. Тольятти – 41500 руб./1 кв.м, г. Самара – 50570 руб./1 кв.м. = 18%

Таким образом, стоимость объектов оценки с учетом износов и с учетом стоимости прав собственности на земельный участок, полученная ***затратным подходом*** составляет:

Стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, составляет:

Наименование объекта оценки	Затратный
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 110 245
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 106
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	67 803
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 299
Итого	***38 726 454***

38 726 454 рублей

Тридцать восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля.

Расчеты приведены в Приложении №1, исходные данные приведены в приложении к Отчету.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности $\mathbf{C_p}$ принимает следующую форму:

$$\mathbf{C_p = Ц_i + K_i,}$$

где: $\mathbf{Ц_i}$, — цена продажи i-го сравнимого объекта;

$\mathbf{K_i}$, величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

• анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

• определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;

• разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;

• применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

• анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n, увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);
- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n, увеличенного на единицу (k < n + 1), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Выбор методов определения стоимости объектов недвижимости.

В данном отчете использован метод анализа иерархий. Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

- по результатам анализа рынка определено малое количество объектов-аналогов;
- полученная выборка не позволяет сформировать пары объектов для расчета корректировок;
- ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния.
- метод позволяет произвести оценку в описанной ситуации методами анализа иерархий и нормировки.

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$Cm = \frac{\sum_i (Ц_{ані} / \sum_j (\frac{K_{ані}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{обі}}{K_{\max j}}$$

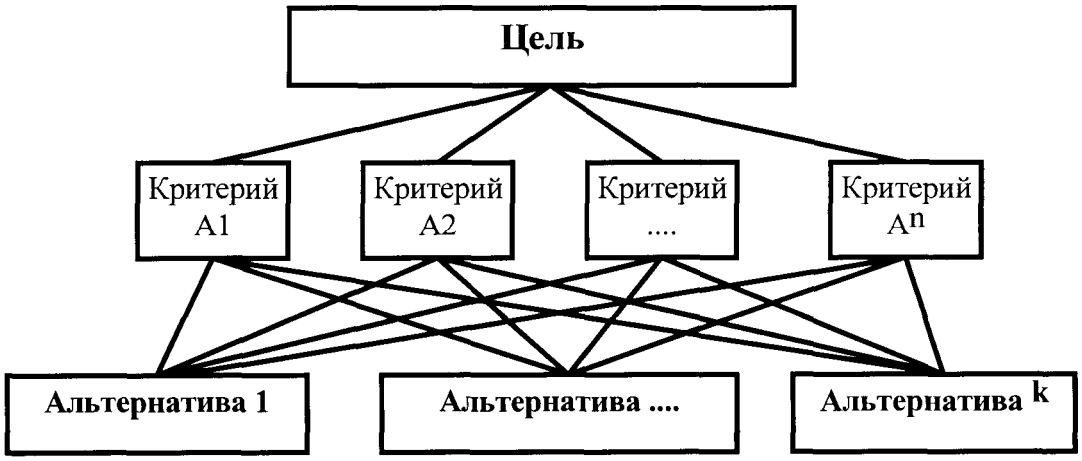
где:

Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;
Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;
Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;
Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;
Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;
j - номер характеристики сравнения;
i - номер сравнительного аналога;

N - количество объектов сравнения.

Метод иерархий. Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Первым этапом проводится структурирование проблемы расчета стоимости объекта в виде иерархии или сети. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни – критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

СХЕМА МАИ



где,

• верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);

• промежуточный уровень - критерии факторов влияния на рыночную стоимость:

Например, для оценки стоимости объекта, возможно применение следующих критериев:

А) Права на объекты;

Б) Условия финансирования сделки;

В) Условия и время продажи;

Г) Физические характеристики объектов;

• нижний уровень - набор альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство;

7 - значительное превосходство;

9 - очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

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

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- Какой из них более вероятен.

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

Пусть A1...An - множество из n элементов, тогда W1...\Wп -соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W2/W1	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1		
	...			
	...			
An	Wn/W1			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W1/W2	***	W1/Wn	$X1=(1*(W1/W2)*(W1/W2))^{1/n}$	BEC(A1)=X1/ SUMMA
A2	W2/W1	1				+……..
	.					+……..
An	Wn/W1			1	$Xn=((Wn/W1)^{*}\ldots^{*}1)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/ SUMMA
					SUMMA	Σ = 1

Доля весов альтернатив по каждому критерию оценки происходит по схеме бальной оценки (см. п. 1.7.4. шкалы интенсивности).

Определение итогового значения веса каждой альтернативы проводится синтезированием приоритетов начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	…	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтерна тивы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.п* Вес (Ап)
Вес Альтерна тивы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+...+Альт.2.п* Вес (Ап)
…	...	…	…	…	
Вес Альтерна тивы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.1<:.1*Вес(A1)+... +Альт.k.n* Вес (An)
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений веса альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

Обоснование выбора объектов - аналогов.

Из предложенных к продаже аналогичных объектов по Ставропольскому району Самарской области для расчетов стоимости объекта оценки сравнительным подходом были выбраны объекты-аналоги, наиболее подходящие к объекту оценки по максимальному количеству параметров, которые корректировались с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. нежилого помещения.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная

характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Критерии сравнения для определения стоимости объектов оценки

- Критерий **Право собственности** - корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности у арендодателей объектов-аналогов)
- Критерий **Условия финансирования сделки** - корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок по аренде на рынке)
- Критерий **Условия предложения** - корректировки не производились, стандартные)
- Критерий **Дата предложения** - корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

В рамках сравнительного подхода при использовании метода анализа иерархий и метода нормировки была принята следующая кодировка качественных параметров.

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 9
Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 5
Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 3
Фактор №4	Назначение помещений	Вес фактора - 5
	Наличие земельного участка (отношение площади земельного участка/площ. зданий)	Вес фактора - 7

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилые помещения
Площадь, кв.м	1779,10
Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка
Площадь, кв.м.	1779,1 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.
Состояние	Среднее
Назначение помещений	Здание СТО, Здание насосной, КПП
Земельный участок, плотность застройки	20 029, кв.м. (11,25)

Наименование аналога №1	http://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_90906436
Площадь, кв.м	1768,10
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	38 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	34 580 000 руб.
Местоположение	в Автозаводском районе Тольятти, на ул.

	Борковская. Первая линия. Выгодное распо
Площадь, кв.м.	1768,10 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	(производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	10 083 кв.м. (5,7)

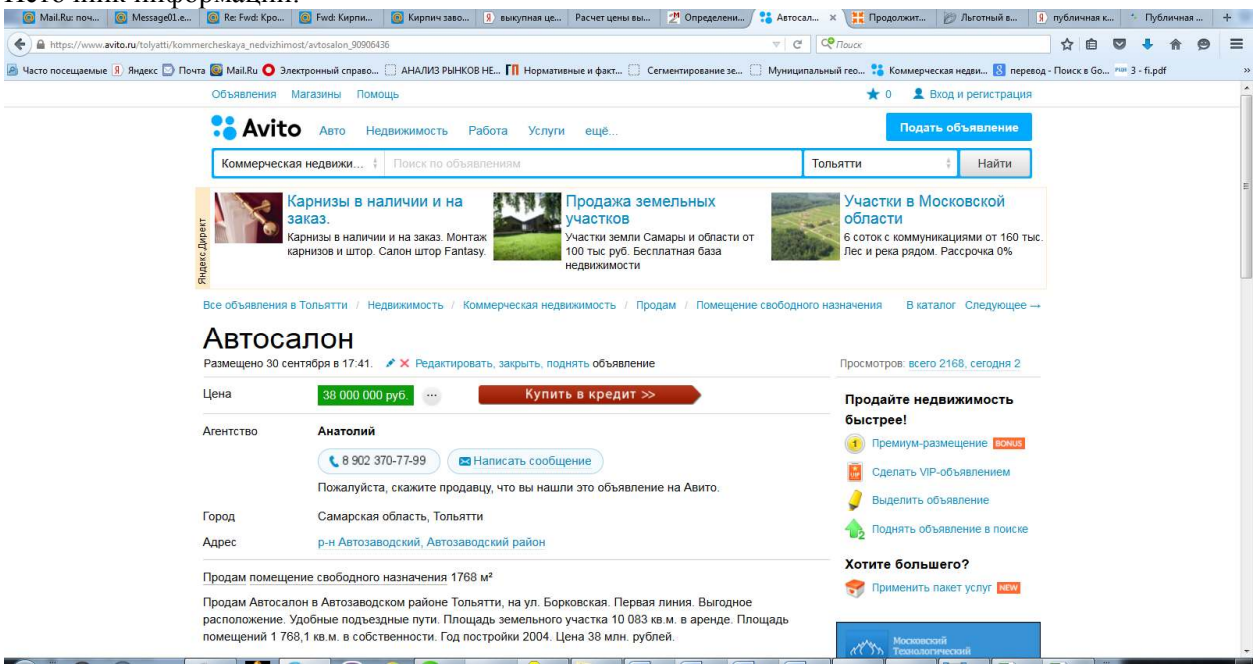
Наименование аналога №2	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_2ya_liniya_660425954
Площадь, кв.м	5500,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	100 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	91 000 000 руб.
Местоположение	р-н Автозаводский, Заставная
Площадь, кв.м.	5500,0 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.
Состояние	среднее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	20000,0 кв.м. (3,6)

Наименование аналога №3	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_616183671
Площадь, кв.м	2700,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	69 900 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	63 609 000 руб.
Местоположение	р-н Центральный, Тупиковый 62
Площадь, кв.м.	2700 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	7000 кв.м. (2,59)

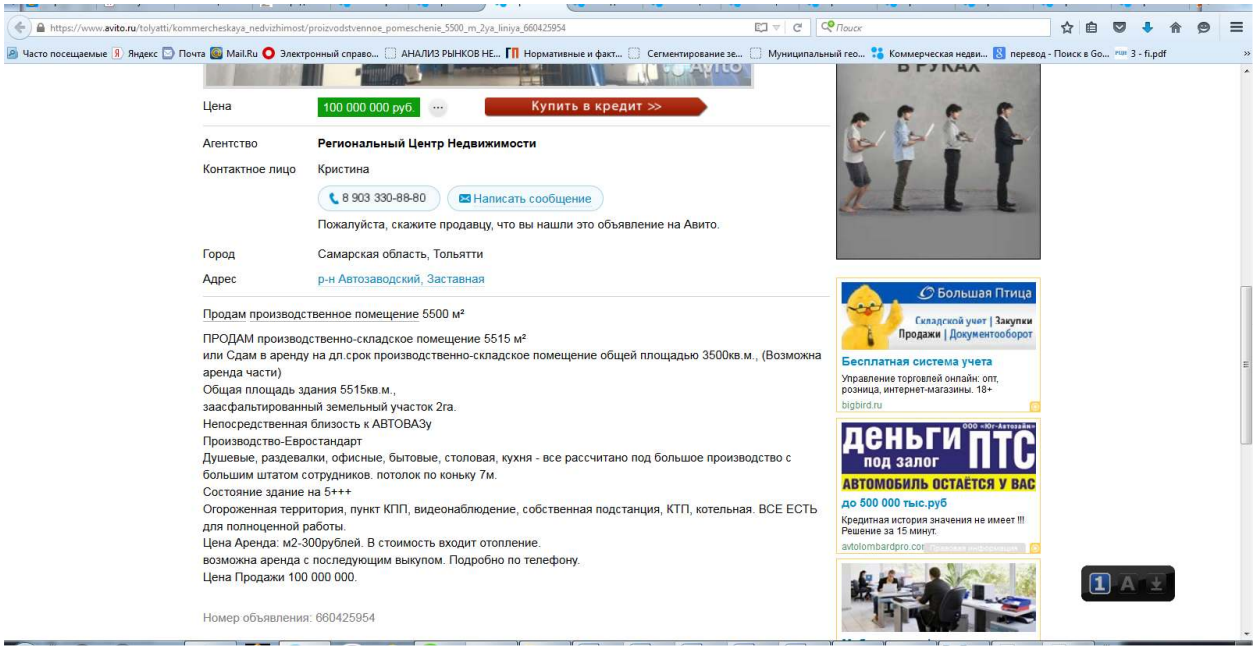
Наименование аналога №4	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_573970808

Площадь, кв.м	2500,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	60 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	54 600 000 руб.
Местоположение	Комсомольский район, ул. Громовой
Площадь, кв.м.	2500,0 кв.м. в диапазоне до 1000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	5000 кв.м. (2,0)

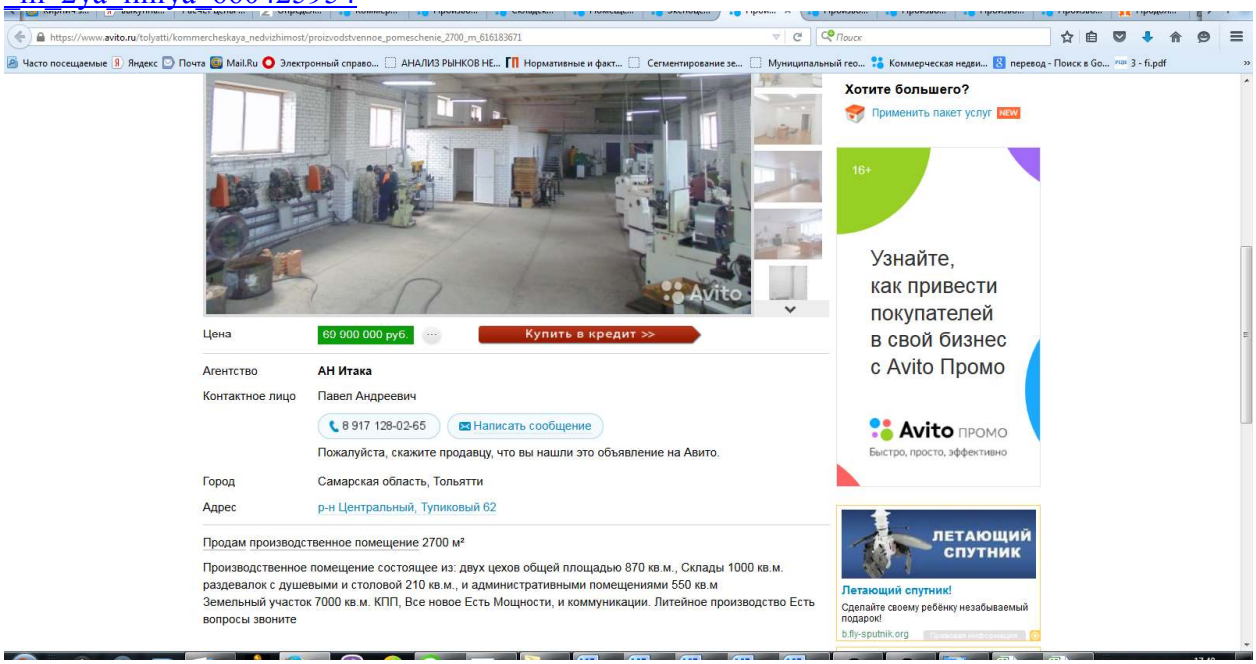
Источник информации:



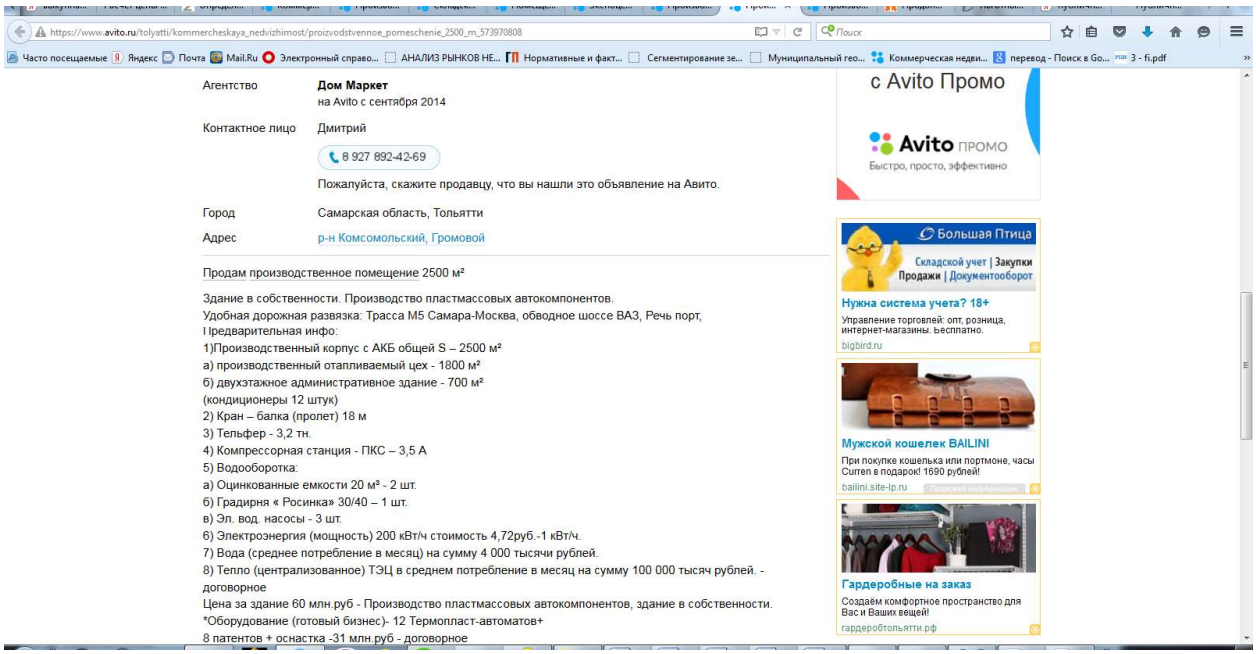
https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_90906436



https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_2ya_liniya_660425954



https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_616183671



https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_573970808

Для реализации метода анализа иерархий в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим фактором были приведены в количественные показатели:

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка	Вес - 1,00
Аналог №1	в Автозаводском районе Тольятти, на ул. Борковская. Первая линия. Выгодное распо	Вес - 2,00
Аналог №2	р-н Автозаводский, Заставная	Вес - 2,00
Аналог №3	р-н Центральный, Тупиковый 62	Вес - 2,00
Аналог №4	Комсомольский район, ул. Громовой	Вес - 2,00

Фактор №1. баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости, уровня деловой активности в исследуемом районе

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1779,1 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №1	1768,10 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №2	5500,0 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №3	2700 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №4	2500,0 кв.м. в диапазоне до 1000 кв.м.	Вес - 3,00

Фактор2: баллы расставлялись исходя из того, что чем площадь здания, тем дешевле стоимость 1 кв.м. (обратная зависимость).

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	Среднее	Вес - 1,00
Аналог №1	хорошее	Вес - 2,00

Аналог №2	среднее	Вес - 1,00
Аналог №3	хорошее	Вес - 2,00
Аналог №4	хорошее	Вес - 2,00

Фактор №3: баллы присваивались исходя из того, что чем лучше и качественнее отделка помещений, чем лучше состояние здания, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор №4	Назначение помещений	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	Здание СТО, Здание насосной, КПП	Вес - 3,00
Аналог №1	(производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №2	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №3	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №4	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00

Фактор №3: вес фактора для всех объектов-аналогов и объекта оценки – одинаковый, характеристики объектов оценки объектов-аналогов по назначению помещений – совпадают.

Фактор №5	Земельный участок, плотность застройки	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	20 029, кв.м. (11,25)	Вес - 7,00
Аналог №1	10 083 кв.м. (5,7)	Вес - 5,00
Аналог №2	20000,0 кв.м. (3,6)	Вес - 3,00
Аналог №3	7000 кв.м. (2,59)	Вес - 1,00
Аналог №4	5000 кв.м. (2,0)	Вес - 1,00

Фактор №5. баллы расставлялись исходя из анализа рынка, чем больше площадь земельного участка, относительно общей площади здания, тем выше стоимость 1 кв.м. имущественного комплекса.

Сравнение объектов-аналогов и объекта оценки между собой по выбранным ценообразующим факторам производилось по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

Значения введенных корректировок будут иными в случае изменений в законодательстве и экономикой, политической ситуации в целом по стране, в Орловской области, а также в случае изменения ситуации на рынке исследуемого сегмента рынка.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты - аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим фактором. На основании вышеизложенного при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: Метод нормировки=1,00, метод анализа иерархий =1,00.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость

Метод нормировки	1,00	35 486 800 руб.
Метод иерархий	1,00	41 835 585 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	38 661 192 руб.

Итого стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках Сравнительного подхода, составляет:
38 661 192 рубль
Тридцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча сто девяносто два рубля.

Стоимость объектов оценки, определенная в рамках Сравнительного подхода
(*Распределение стоимости имущественного комплекса, рассчитанного в рамках Сравнительного подхода по объектам оценки определено пропорционально долям стоимости объектов оценки в Затратном подходе, относительно общей стоимости объектов оценки****)***

Наименование объекта оценки	***Затратный***	***Сравнительный***
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 110 245	27 045 993
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 106	357 257
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	67 803	67 642
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 299	11 190 299
Итого	***38 726 454***	***38 661 192***

Стоимость объектов оценки, определенная в рамках Сравнительного подхода:
38 661 192 рублей
Тридцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча сто девяносто два рубля.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора приносящего прибыль имущества: ожидания будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческой эксплуатации объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых им доходов. Эта стоимость трактуется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых активом.

При реализации доходного подхода к консультации о стоимости имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Для расчета стоимости доходным подходом необходимо учесть все доходы и расходы от объекта недвижимости.

Для высокой точности результатов расчета необходимо иметь следующие данные:

- Данные о расходах на содержание объекта (за год, среднее в квартал или месяц): налогах, электроэнергии, теплоснабжение, водоснабжение, уборке территории и вывозу мусора, связи, охране и пр., подписанная главным бухгалтером или руководителем

- Договора аренды оцениваемых объектов или договора / предложения по аренде объектов аналогичных оцениваемому.

Изучив предложения по аренде аналогичной недвижимости (автосалоны) оценщик не нашел предложения по сдаче в аренду имущественных комплексов – Автосалоны.

В связи с отсутствием данных оценщик отказался от расчетов стоимости доходным подходом.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

Затратный подход отражает точку зрения продавца – какие затраты были израсходованы на строительство здания. Однако в период кризиса, когда цены сделок, как правило, формируются покупателем, интересы продавца отодвигаются на второй план и не всегда служат аргументом в определении стоимости объекта. Поэтому затратному подходу присваивается минимальный коэффициент – 0,5

Сравнительный подход. Подход сравнительного анализа продаж базируется на

данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удается отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта. Весовой коэффициет составит 0,5

Доходный подход. Не применялся

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Стоимость объектов оценки согласно правоподтверждающим документам производилась пропорционально результатам расчетов затратным подходом.

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	*Затратный*	*Сравнительный*	*Доходный*	*Рыночная стоимость, округленно, руб., с НДС*
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 110 245	27 045 993	не применялся	27 072 000
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 106	357 257	не применялся	358 000
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	67 803	67 642	не применялся	68 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 299	11 190 299	не применялся	11 190 000
Итого	***38 726 454***	***38 661 192***	***не применялся***	***38 687 000***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Сводная ведомость объектов недвижимости

Наименование объекта оценки	***Рыночная стоимость, округленно, руб., с НДС***	***Рыночная стоимость, округленно, руб., без НДС***
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1. Литера: А.	27 072 000	22 942 000
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1.	358 000	303 000
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Литера: А2.	68 000	58 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв.м.	11 190 000	11 190 000
Итого	***38 687 000***	***34 493 000***

38 687 000 рубля.

Тридцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч рублей.

В том числе стоимость зданий – 27 497 000 рублей, с учетом НДС – 4 194 457,63 рублей.

Стоимость земельного участка – 11 190 000 рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	20029,00
Местоположение	Ставропольский район, с. Александровка
Площадь, кв.м.	20 029 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение

Наименование аналога №1	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_435940701
Площадь, кв.м	18000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	8 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	7 280 000 руб.
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, на Хрящёвском Шоссе
Площадь, кв.м.	18 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

Наименование аналога №2	Земельный участок, https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_435934578
Площадь, кв.м	25000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	13 650 000 руб.
Местоположение	в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти
Площадь, кв.м.	25 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

Наименование аналога №3	Земельный участок, https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_508345856
Площадь, кв.м	10000,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	6 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91

Скорректированная цена аналога	5 915 000 руб.
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский
Площадь, кв.м.	10 000 кв.м. в диапазоне до 1,5 га.
Наличие коммуникаций	рядом

МЕТОД НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Ставропольский район, с. Александровка	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, на Хрящёвском Шоссе	Вес - 2,00
Аналог №2	в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти	Вес - 2,00
Аналог №3	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский	Вес - 2,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	20 029 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №1	18 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №2	25 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №3	10 000 кв.м. в диапазоне до 1,5 га.	Вес - 2,00

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	электроэнергия, водоснабжение	Вес - 3,00
Аналог №1	рядом	Вес - 1,00
Аналог №2	рядом	Вес - 1,00
Аналог №3	рядом	Вес - 1,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,4259	284	0,2660
2	1,4259	383	0,3720
3	1,5926	371	0,3620

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,4444
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	352,3421
Приведенная стоимость объекта оценки	508,9229
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	10 193 217 руб.

МЕТОД ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Ставропольский район, с.	Вес - 1,00

	Александровка	
Аналог №1	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, на Хрящёвском Шоссе	Вес - 2,00
Аналог №2	в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти	Вес - 2,00
Аналог №3	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский	Вес - 2,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	20 029 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №1	18 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №2	25 000,0 кв.м. в диапазоне от 1,5-2,5 га.	Вес - 1,00
Аналог №3	10 000 кв.м. в диапазоне до 1,5 га.	Вес - 2,00

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	электроэнергия, водоснабжение	Вес - 3,00
Аналог №1	рядом	Вес - 1,00
Аналог №2	рядом	Вес - 1,00
Аналог №3	рядом	Вес - 1,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Площадь, кв.м.	Наличие коммуникаций
Местоположение	1,000	3,000	1,286
Площадь, кв.м.	0,333	1,000	0,429
Наличие коммуникаций	0,778	2,333	1,000
Веса факторов	0,474	0,158	0,368

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,500	0,500	0,500
Аналог 1	2,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	2,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	2,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,143	0,286	0,286	0,286

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Площадь, кв.м.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,500
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,500
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,500
Аналог 3	2,000	2,000	2,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,400

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Наличие коммуникаций':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	3,000	3,000	3,000
Аналог 1	0,333	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	0,333	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	0,333	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,500	0,167	0,167	0,167

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2283	404 руб.	1 772 руб.
Аналог №2	0,2283	546 руб.	2 392 руб.
Аналог №3	0,2599	592 руб.	2 276 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2835	Средняя приведенная стоимость:	2 146 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 2 146 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2835
Площадь объекта, кв.м: 20029,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 12 187 382 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод нормировки	1,00	10 193 217 руб.
Метод иерархий	1,00	12 187 382 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	11 190 299 руб.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости

Объект (модуль): Производственное здание

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2008г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные
Строительный объем модуля (кол-во ед. укрупненного показателя):	14711,00 куб.м.
Строительный аналог	Производственные здания

Описание строительного аналога	Производственные здания, 1 этаж.
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве,г.Самара), № таблицы - 3.1-007
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на куб.м	2660,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	2 660 руб. на куб.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	0,95
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	2 527 руб. на куб.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории сторительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	12,18%	4 527 878	0	0	4 527 878
Стены и перегородки	9,17%	3 408 920	0	0	3 408 920
Перекрытия	28,68%	10 661 703	0	0	10 661 703
Крыши	10,04%	3 732 340	0	0	3 732 340
Полы	4,51%	1 676 579	0	0	1 676 579
Проемы	4,51%	1 676 579	0	0	1 676 579
Отделочные работы	5,86%	2 178 437	0	0	2 178 437
Сантехустр. и электрика	18,25%	6 784 382	0	0	6 784 382
Итого по главе 2		34 646	0	0	34 646

	93,20%	818			818
Итого по главам 1-2		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Итого по главам 1-6		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Итого по главам 1-8		34 646 818	0	0	34 646 818
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	595 925	595 925
Затраты на страхование	2,00%	0	0	692 936	692 936
Итого по главе 9	3,72%	0	0	1 288 862	1 288 862
Итого по главам 1-9		34 646 818	0	1 288 862	35 935 679
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	450 409	450 409

Итого по главе 10	1,30%	0	0	450 409	450 409
Итого по главам 1-10		34 646 818	0	1 739 270	36 386 088
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	1 801 635	1 801 635
Итого по главе 12	5,20%	0	0	1 801 635	1 801 635
Итого по главам 1-12		34 646 818	0	3 540 905	38 187 722
Прочие затраты					
Итого по главам 1-13		34 646 818	0	3 540 905	38 187 722

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	9,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	15,06%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	8,91%
С учетом прибыли предпринимателя	41 590 248 руб.
НДС 18%	7 486 245 руб.
С учетом НДС	49 076 493 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Поврежд. уч-к, %	Описание	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	4 527 878	100 %	100 %	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен	25%	1 131 970
Стены и перегородки	3 408 920	100 %	100 %	Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины	25%	852 230
Перекрытия	10 661 703	100 %	100 %	Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполненьями дверных	25%	2 665 426

				проемов		
Крыши	3 732 340	100 %	100 %	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетки, отдельные протечки	25%	933 085
Полы	1 676 579	100 %	100 %	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов	25%	419 145
Проемы	1 676 579	100 %	100 %	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей	25%	419 145
Отделочные работы	2 178 437	100 %	100 %	Волосные трещины и сколы местами	25%	544 609
Сантехустр. и электрика	6 784 382	100 %	100 %	Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	25%	1 696 096
Итого устранимый физический износ (без НДС):						8 661 704

Расчет неустранимого физического износа элементов с коротким сроком использования

Элемент	Восст. стоим. элемента без учета устр. износа	Факт. срок службы	Норм. срок службы	Износ, %	Износ (без НДС), руб.
Крыши	2 799 255	7	20	35%	979 739
Полы	1 257 434	7	30	23%	293 401
Проемы	1 257 434	7	50	14%	176 041
Отделочные работы	1 633 828	7	30	23%	381 226

Сантехустр. и электрика	5 088 287	7	30	23%	1 187 265
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					3 017 672

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	80
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, лет	7,3
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	9,1
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	41 590 248 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	16 048 317 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	4 649 625 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	20 892 307 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	1 892 843 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	13 572 219 руб.
Итого физический износ объекта, %	32,6%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	28 018 029 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	33 061 274 руб.

Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

Параметр	Значение
1. Фактор (элемент) износа. Внешний износ	Экономический уровень района
Тип расчета	Процент износа определен оценщиком
Величина износа, %	18,00
База для начисления суммы износа	33 061 274
Сумма износа	5 951 029
Итого устранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого неустранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого внешний экономический износ объекта	5 951 029 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	49 076 493 руб.
Физический износ	16 015 219 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	5 951 029 руб.
Итого износ	21 966 248 руб.
Стоимость объекта	27 110 245 руб.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости

Объект (модуль): КПП

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2008г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные
Кол-во ед. укрупненного показателя (площадь, кв.м):	17,10
Строительный аналог	Объекты подсобного и обслуживающего назначения
Описание строительного аналога	Производственные здания, 1 этаж.
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве,г.Самара), № таблицы - 3.3-046
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на куб.м	37544,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	37 544 руб. на куб.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	0,80
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	30 035 руб. на куб.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории сторительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	9,71%	49 871	0	0	49 871
Стены и перегородки	26,64%	136 824	0	0	136 824

Перекрытия	6,15%	31 587	0	0	31 587
Стены внутренние	1,12%	5 752	0	0	5 752
Крыши	14,23%	73 086	0	0	73 086
Полы	1,90%	9 758	0	0	9 758
Проемы	4,13%	21 212	0	0	21 212
Отделочные работы	6,62%	34 000	0	0	34 000
Сантехустр. и электрика	12,57%	64 560	0	0	64 560
Итого по главе 2	83,07%	426 649	0	0	426 649
Итого по главам 1-2		426 649	0	0	426 649
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		426 649	0	0	426 649
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		426 649	0	0	426 649
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		426 649	0	0	426 649
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Итого по главам 1-6		426 649	0	0	426 649
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		426 649	0	0	426 649
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	4 693	0	0	4 693
Итого по главе 8	1,10%	4 693	0	0	4 693
Итого по главам 1-8		431 342	0	0	431 342
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	9 490	9 490
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	7 419	7 419
Затраты на страхование	2,00%	0	0	8 627	8 627

Итого по главе 9	5,92%	0	0	25 535	25 535
Итого по главам 1-9		431 342	0	25 535	456 878
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	5 607	5 607
Итого по главе 10	1,30%	0	0	5 607	5 607
Итого по главам 1-10		431 342	0	31 143	462 485
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	22 430	22 430
Итого по главе 12	5,20%	0	0	22 430	22 430
Итого по главам 1-12		431 342	0	53 573	484 915
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	8 627	0	1 071	9 698
Итого по главе 13	2,00%	8 627	0	1 071	9 698
Итого по главам 1-13		439 969	0	54 644	494 613

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	6,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	15,06%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	5,84%
С учетом прибыли предпринимателя	523 499 руб.
НДС 18%	94 230 руб.
С учетом НДС	617 728 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Поврежд. уч-к, %	Описание	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	49 871	100 %	100 %	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен	20%	9 974
Стены и перегородки	136 824	100 %	100 %	Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины	20%	27 365

Перекрытия	31 587	100 %	100 %	Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполненьями дверных проемов	20%	6 317
Стены внутренние	5 752	100 %	100 %		20%	1 150
Крыши	73 086	100 %	100 %	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетки, отдельные протечки	20%	14 617
Полы	9 758	100 %	100 %	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов	20%	1 952
Проемы	21 212	100 %	100 %	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей	20%	4 242
Отделочные работы	34 000	100 %	100 %	Волосные трещины и сколы местами	20%	6 800
Сантехустр. и электрика	64 560	100 %	100 %	Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	20%	12 912
Итого устранимый физический износ (без НДС):						85 330

Расчет неустранимого физического износа элементов с коротким сроком использования

Элемент	Восст. стоим. элемента без учета	Факт. срок служб ы	Норм. срок служб ы	Износ, %	Износ (без НДС), руб.

	устр. износа				
Крыши	58 468	7	20	35%	20 464
Полы	7 807	7	30	23%	1 822
Проемы	16 969	7	50	14%	2 376
Отделочные работы	27 200	7	30	23%	6 347
Сантехустр. и электрика	51 648	7	30	23%	12 051
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					43 059

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	80
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, лет	7,3
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	9,1
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	523 499 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	202 616 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	44 807 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	276 076 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	25 012 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	153 401 руб.
Итого физический износ объекта, %	29,3%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	370 097 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	436 715 руб.

Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

Параметр	Значение
1. Фактор (элемент) износа. Внешний износ	Экономический уровень района
Тип расчета	Процент износа определен оценщиком
Величина износа, %	18,00
База для начисления суммы износа	436 715
Сумма износа	78 609
Итого устранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого неустранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого внешний экономический износ объекта	78 609 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	617 728 руб.
Физический износ	181 014 руб.
Функциональный износ	0 руб.

Внешний экономический износ	78 609 руб.
Итого износ	259 622 руб.
Стоимость объекта	358 106 руб.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости

Объект (модуль): Здание насосной

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2008г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные
Строительный объем модуля (кол-во ед. укрупненного показателя):	22,42 куб.м.
Строительный аналог	Производственные здания
Описание строительного аналога	Производственные здания, 1 этаж.
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве,г.Самара), № таблицы - 3.1-001
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на куб.м	3549,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	3 549 руб. на куб.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	3 549 руб. на куб.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории сторительства					
----		0	0	0	0

Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	10,99%	8 745	0	0	8 745
Стены и перегородки	10,43%	8 299	0	0	8 299
Перекрытия	30,40%	24 189	0	0	24 189
Крыши	10,26%	8 164	0	0	8 164
Полы	5,35%	4 257	0	0	4 257
Проемы	6,10%	4 854	0	0	4 854
Отделочные работы	5,17%	4 114	0	0	4 114
Сантехустр. и электрика	14,30%	11 378	0	0	11 378
Итого по главе 2	93,00%	73 999	0	0	73 999
Итого по главам 1-2		73 999	0	0	73 999
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		73 999	0	0	73 999
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		73 999	0	0	73 999
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		73 999	0	0	73 999
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Итого по главам 1-6		73 999	0	0	73 999
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Итого по главам 1-7		73 999	0	0	73 999
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	814	0	0	814
Итого по главе 8	1,10%	814	0	0	814
Итого по главам 1-8		74 813	0	0	74 813
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	1 287	1 287
Затраты на страхование	2,00%	0	0	1 496	1 496

Итого по главе 9	3,72%	0	0	2 783	2 783
Итого по главам 1-9		74 813	0	2 783	77 596
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	973	973
Итого по главе 10	1,30%	0	0	973	973
Итого по главам 1-10		74 813	0	3 756	78 568
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	3 890	3 890
Итого по главе 12	5,20%	0	0	3 890	3 890
Итого по главам 1-12		74 813	0	7 646	82 459
Прочие затраты					
Итого по главам 1-13		74 813	0	7 646	82 459

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	6,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	15,06%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	5,84%
С учетом прибыли предпринимателя	87 274 руб.
НДС 18%	15 709 руб.
С учетом НДС	102 984 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Повреж д. уч-к, %	Описание	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	8 745	100 %	100 %	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен	10%	874
Стены и перегородки	8 299	100 %	100 %	Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины	10%	830
Перекрытия	24 189	100 %	100 %	Трещины в местах сопряжений с плитами	10%	2 419

				перекрытий и заполненьями дверных проемов		
Крыши	8 164	100 %	100 %	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетки, отдельные протечки	10%	816
Полы	4 257	100 %	100 %	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов	10%	426
Проемы	4 854	100 %	100 %	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей	10%	485
Отделочные работы	4 114	100 %	100 %	Волосные трещины и сколы местами	10%	411
Сантехустр. и электрика	11 378	100 %	100 %	Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	10%	1 138
Итого устранимый физический износ (без НДС):						7 400

Расчет неустранимого физического износа элементов с коротким сроком использования

Элемент	Восст. стоим. элемента без учета устр. износа	Факт. срок службы	Норм. срок службы	Износ, %	Износ (без НДС), руб.
Крыши	7 347	5	20	25%	1 837
Полы	3 831	5	30	17%	639

Проемы	4 368	5	50	10%	437
Отделочные работы	3 702	5	30	17%	617
Сантехустр. и электрика	10 240	5	30	17%	1 707
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					5 236

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	80
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, лет	7,3
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	9,1
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	87 274 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	32 766 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	4 123 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	50 385 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	4 565 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	17 201 руб.
Итого физический износ объекта, %	19,7%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	70 073 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	82 687 руб.

Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

Параметр	Значение
1. Фактор (элемент) износа. Внешний износ	Экономический уровень района
Тип расчета	Процент износа определен оценщиком
Величина износа, %	18,00
База для начисления суммы износа	82 687
Сумма износа	14 884
Итого устранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого неустранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого внешний экономический износ объекта	14 884 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	102 984 руб.
Физический износ	20 297 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	14 884 руб.
Итого износ	35 180 руб.
Стоимость объекта	67 803 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилые помещения

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилые помещения
Площадь, кв.м	1779,10
Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка
Площадь, кв.м.	1779,1 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.
Состояние	Среднее
Назначение помещений	Здание СТО, Здание насосной, КПП
Земельный участок, плотность застройки	20 029, кв.м. (11,25)

Наименование аналога №1	http://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_90906436
Площадь, кв.м	1768,10
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	38 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	34 580 000 руб.
Местоположение	в Автозаводском районе Тольятти, на ул. Борковская. Первая линия. Выгодное распо
Площадь, кв.м.	1768,10 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	(производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	10 083 кв.м. (5,7)

Наименование аналога №2	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_2ya_liniya_660425954
Площадь, кв.м	5500,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	100 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	91 000 000 руб.
Местоположение	р-н Автозаводский, Заставная
Площадь, кв.м.	5500,0 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.
Состояние	среднее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	20000,0 кв.м. (3,6)

Наименование аналога №3	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_616183671
Площадь, кв.м	2700,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	69 900 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	63 609 000 руб.
Местоположение	р-н Центральный, Тупиковый 62
Площадь, кв.м.	2700 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	7000 кв.м. (2,59)

Наименование аналога №4	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_573970808
Площадь, кв.м	2500,00
Дата актуальности цены	27.10.2015г.
Цена аналога	60 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	54 600 000 руб.
Местоположение	Комсомольский район, ул. Громовой
Площадь, кв.м.	2500,0 кв.м. в диапазоне до 1000 кв.м.
Состояние	хорошее
Назначение помещений	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)
Земельный участок, плотность застройки	5000 кв.м. (2,0)

МЕТОД НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка	Вес - 1,00
Аналог №1	в Автозаводском районе Тольятти, на ул. Борковская. Первая линия. Выгодное распо	Вес - 2,00
Аналог №2	р-н Автозаводский, Заставная	Вес - 2,00

Аналог №3	р-н Центральный, Тупиковый 62	Вес - 2,00
Аналог №4	Комсомольский район, ул. Громовой	Вес - 2,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1779,1 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №1	1768,10 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №2	5500,0 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №3	2700 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №4	2500,0 кв.м. в диапазоне до 1000 кв.м.	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	Среднее	Вес - 1,00
Аналог №1	хорошее	Вес - 2,00
Аналог №2	среднее	Вес - 1,00
Аналог №3	хорошее	Вес - 2,00
Аналог №4	хорошее	Вес - 2,00

Фактор №4	Назначение помещений	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	Здание СТО, Здание насосной, КПП	Вес - 3,00
Аналог №1	(производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №2	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №3	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №4	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00

Фактор №5	Земельный участок, плотность застройки	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	20 029, кв.м. (11,25)	Вес - 7,00
Аналог №1	10 083 кв.м. (5,7)	Вес - 5,00
Аналог №2	20000,0 кв.м. (3,6)	Вес - 3,00
Аналог №3	7000 кв.м. (2,59)	Вес - 1,00
Аналог №4	5000 кв.м. (2,0)	Вес - 1,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	2,8148	6948	0,2500
2	2,2407	7384	0,2500
3	2,1852	10781	0,2500
4	2,5556	8546	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,3704

Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	8414,820
Приведенная стоимость объекта оценки	19946,49
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	35 486 800 руб.

МЕТОД ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка	Вес - 1,00
Аналог №1	в Автозаводском районе Тольятти, на ул. Борковская. Первая линия. Выгодное распо	Вес - 2,00
Аналог №2	р-н Автозаводский, Заставная	Вес - 2,00
Аналог №3	р-н Центральный, Тупиковый 62	Вес - 2,00
Аналог №4	Комсомольский район, ул. Громовой	Вес - 2,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1779,1 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №1	1768,10 кв.м. в диапазоне от 1000-2000 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №2	5500,0 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №3	2700 кв.м. в диапазоне от 2000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №4	2500,0 кв.м. в диапазоне до 1000 кв.м.	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,33
Объект оценки	Среднее	Вес - 1,00
Аналог №1	хорошее	Вес - 2,00
Аналог №2	среднее	Вес - 1,00
Аналог №3	хорошее	Вес - 2,00
Аналог №4	хорошее	Вес - 2,00

Фактор №4	Назначение помещений	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	Здание СТО, Здание насосной, КПП	Вес - 3,00
Аналог №1	(производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №2	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №3	универсальные помещения (производственно-складские, офисные)	Вес - 3,00
Аналог №4	универсальные помещения	Вес - 3,00

	(производственно-складские, офисные)	

Фактор №5	Земельный участок, плотность застройки	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	20 029, кв.м. (11,25)	Вес - 7,00
Аналог №1	10 083 кв.м. (5,7)	Вес - 5,00
Аналог №2	20000,0 кв.м. (3,6)	Вес - 3,00
Аналог №3	7000 кв.м. (2,59)	Вес - 1,00
Аналог №4	5000 кв.м. (2,0)	Вес - 1,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Площадь, кв.м.	Состояние	Назначение помещений	Земельный участок, плотность застройки
Местоположение	1,000	1,800	3,000	1,800	1,286
Площадь, кв.м.	0,556	1,000	1,667	1,000	0,714
Состояние	0,333	0,600	1,000	0,600	0,429
Назначение помещений	0,556	1,000	1,667	1,000	0,714
Земельный участок, плотность застройки	0,778	1,400	2,333	1,400	1,000
Веса факторов	0,310	0,172	0,103	0,172	0,241

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,500	0,500	0,500	0,500
Аналог 1	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,111	0,222	0,222	0,222	0,222

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Площадь, кв.м.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	2,000	2,000	0,667
Аналог 1	1,000	1,000	2,000	2,000	0,667
Аналог 2	0,500	0,500	1,000	1,000	0,333
Аналог 3	0,500	0,500	1,000	1,000	0,333
Аналог 4	1,500	1,500	3,000	3,000	1,000
Вес аналога	0,222	0,222	0,111	0,111	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог

		№1	№2	№3	№4
Объект оценки	1,000	0,500	1,000	0,500	0,500
Аналог 1	2,000	1,000	2,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	0,500	1,000	0,500	0,500
Аналог 3	2,000	1,000	2,000	1,000	1,000
Аналог 4	2,000	1,000	2,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,125	0,250	0,125	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Назначение помещений':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Земельный участок, плотность застройки':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,400	2,333	7,000	7,000
Аналог 1	0,714	1,000	1,667	5,000	5,000
Аналог 2	0,429	0,600	1,000	3,000	3,000
Аналог 3	0,143	0,200	0,333	1,000	1,000
Аналог 4	0,143	0,200	0,333	1,000	1,000
Вес аналога	0,412	0,294	0,176	0,059	0,059

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2386	19 558 руб.	81 969 руб.
Аналог №2	0,1781	16 545 руб.	92 900 руб.
Аналог №3	0,1627	23 559 руб.	144 800 руб.
Аналог №4	0,2010	21 840 руб.	108 657 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2196	Средняя приведенная стоимость:	107 081 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 107 081 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2196
Площадь объекта, кв.м: 1779,10
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 41 835 585 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод нормировки	1,00	35 486 800 руб.

Метод иерархий	1,00	41 835 585 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	38 661 192 руб.

Фотоматериалы объектов оценки

АВТОЗАПЧАСТИ

АВТОМОЙКА

АВТОЗАПЧАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751.3 кв.м Этажность: 2 Подземная этажность: 1 Литера: А, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9595

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-864

Регистратор Никулина Е. Ю.

МП (подпись)

63-АЛ № 091802

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10.7 кв.м Этажность: 1 Подземная этажность: 1 Литера: А2, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9597

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-868

Регистратор Никулина Е.Ю.

(М.П. (подпись)

63-АЛ № 091803

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17.1 кв.м Этажность: 1 Литера: А1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9601

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-870

Регистратор Никулина Н.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 091804

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги Москва-Челябинск, 960км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:2001003:0080

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-872

Регистратор Никулина Е.Ю.

МП (подпись)

63-АЛ № 091805

ДОГОВОР
купли-продажи

г.о. Самара **«10» июля 2013 года**

Закрытое акционерное общество «Финансист», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Балабановой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Коммерческая недвижимость» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **«Продавец»** обязуется передать в общую долевую собственность **«Покупателю»**, а **«Покупатель»** обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, следующие объекты недвижимого имущества:

Объект № 1.

Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность:1 Литера: А. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:826

Объект № 1 принадлежит **«Продавцу»** на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2013г.;

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЛ № 269039, выданным 14 июня 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2013 г. сделана запись регистрации 63-63-32/351/2013-378.

Объект № 2.

Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность:1 Литера: А2. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:828

Объект № 2 принадлежит **«Продавцу»** на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2013г.;

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЛ № 269040, выданным 14 июня 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2013 г. сделана запись регистрации 63-63-32/351/2013-380.

Объект № 3.

Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:837

Объект № 3 принадлежит **«Продавцу»** на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2013г.;

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЛ № 269041, выданным 14 июня 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2013 г. сделана запись регистрации 63-63-32/351/2013-383.

Продавец _____ Покупатель _____ 1

Объект № 4.

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Общая площадь: 20 029 кв.м. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:2001003:0080

Объект № 4 принадлежит **«Продавцу»** на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2013г.;

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЛ № 269042, выданным 14 июня 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2013 г. сделана запись регистрации 63-63-32/351/2013-384.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «Объект недвижимости».

1.2. **«Продавец»** гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют, что подтверждено **«Продавцом».**

1.3. **«Покупатель»** до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый **Объект недвижимости** и сам **Объект недвижимости** осмотрел, ему известна его качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **35 782 006,00 (Тридцать пять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи шесть) рублей 00 копеек,** в том числе НДС 4 010 019,25 рублей:

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект № 1 (Производственное здание технического обслуживания автомобилей)	25 877 943,00 в т.ч. НДС
Объект № 2 (Здание насосной)	61 934,00 в т.ч. НДС
Объект № 3 (Контрольно-пропускной пункт)	348 027,00 в т.ч. НДС
Объект № 4 (Земельный участок)	9 494 102, без НДС

2.2. Оплата стоимости отчуждаемого **Объекта недвижимости** осуществляется **«Покупателем»** в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня государственной регистрации права собственности на **Объект недвижимости.**

2.3. Стороны установили, что при выполнении **«Покупателем»** обязательств по оплате **Объекта недвижимости** в рассрочку указанный **Объект недвижимости** не признаётся сторонами находящимися в залоге у **«Продавца».**

3. Права и обязанности сторон

3.1. **«Продавец»** обязуется:

3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на **Объект недвижимости** документы к моменту подписания настоящего договора.

3.1.2. Передать **Объект недвижимости «Покупателю»** по акту приема-передачи.

3.1.3. Передать **«Покупателю» Объект недвижимости** в день подписания настоящего договора.

3.1.3. Совместно с **«Покупателем»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 дней с даты подписания настоящего договора.

3.2. «**Покупатель»** обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок установленный в п. 2.3. настоящего договора.

3.2.2. Совместно с **«Продавцом»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 дней с даты подписания настоящего договора.

3.2.3. Все расходы по регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель».**

Продавец _____ Покупатель _____ 2

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут, а **Объект недвижимости** возвращен в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ, а также в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения **«Покупателем»** условий настоящего договора.

4.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6.2. Право общей долевой собственности на **Объект недвижимости** возникает у **«Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к **«Покупателю»**.

6.3. С момента государственной регистрации права общей долевой собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.

6.4. Передача отчуждаемого имущества **«Продавцом» «Покупателю»** осуществлена при подписании настоящего договора по акту приема-передачи. С этого момента обязательства Сторон по передаче **Объекта недвижимости** считаются исполненными.

7. Особые условия

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в Арбитражном суде Самарской области.

8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.

8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, а остальные передаются сторонам.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПОКУПАТЕЛЬ»:	**«ПРОДАВЕЦ»:**
ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» 443086, Самарская обл., г.Самара, ул. Революционная, д.№ 3, оф.2, ИНН/КПП 6316130695/631601001, р/с 40701810500000000147 в ОАО «Первобанк» г.Самара БИК 043601927 к/с 30101810100000000927	**ЗАО «Финансист»** 443041, Самарская область, г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 123, оф. 47 (Б207) ОГРН 1096316003981 ИНН 6316144384 КПП 631101001 Р/с № 40702810700000011993 в ОАО «Первобанк» К/с № 30101810100000000927 БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич

«ПРОДАВЕЦ»:

За ЗАО «Финансист», расписался Генеральный директор Балабанова Ирина Сергеевна, действующая на основании Устава

Балабанова Ирина Сергеевна

Подпись: _____

Продавец _____ Покупатель _____

3

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

АКТ
приема-передачи

г.о. Самара "10" июля 2013г.

Закрытое акционерное общество «Финансист», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Балабановой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Коммерческая недвижимость» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «**Продавец**» передал «**Покупателю**» в общую долевую собственность указанный в договоре купли-продажи от «10» июля 2013 г. следующие **Объекты недвижимости:**

Объект № 1.
Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: Нежилое. Площадь: 1751,3 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность:1 Литера: А. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».
Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:826

Объект № 2.
Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10,7 кв.м. Этажность: 1. Подземная этажность:1 Литера: А2. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».
Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:828

Объект № 3.
Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17,1 кв.м. Этажность: 1. Литера: А1. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».
Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:0:837

Объект № 4.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Общая площадь: 20 029 кв.м. Адрес: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км. и автодороги к карьеру суглинков «Александрово поле».
Кадастровый (или условный) номер: 63:32:2001003:0080

2. **«Покупатель»** указанные **Объекты недвижимости** в собственность принял.
3. Состояние переданных **Объектов недвижимости** соответствует условиям договора.
4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от «10» июля 2013 года.

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У» ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Финансист», расписался Генеральный директор Балабанова Ирина Сергеевна, действующая на основании Устава

Балабанова Ирина Сергеевна Подпись:

Продавец _____ Покупатель _____ 4

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

22.05.2013 № 63-00-102/13-232381

1	Кадастровый номер 63:32:2001003:80				2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: —				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2005			
5	—								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги Москва-Челябинск, 960км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Под "Комплекс дорожного сервиса на 960 км" Скородумова П.Е.								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 20029 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 15965115.90	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 797.10	14	Система координат: СК кадастрового района		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ					
	Скородумов Павел Евгеньевич	Собственность	—	—					
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Кадастровый номер 63:32:2001003:80 равнозначен кадастровому номеру 63:32:2001003:0080.								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Инженер 1 категории Самарского отдела
(наименование должности)

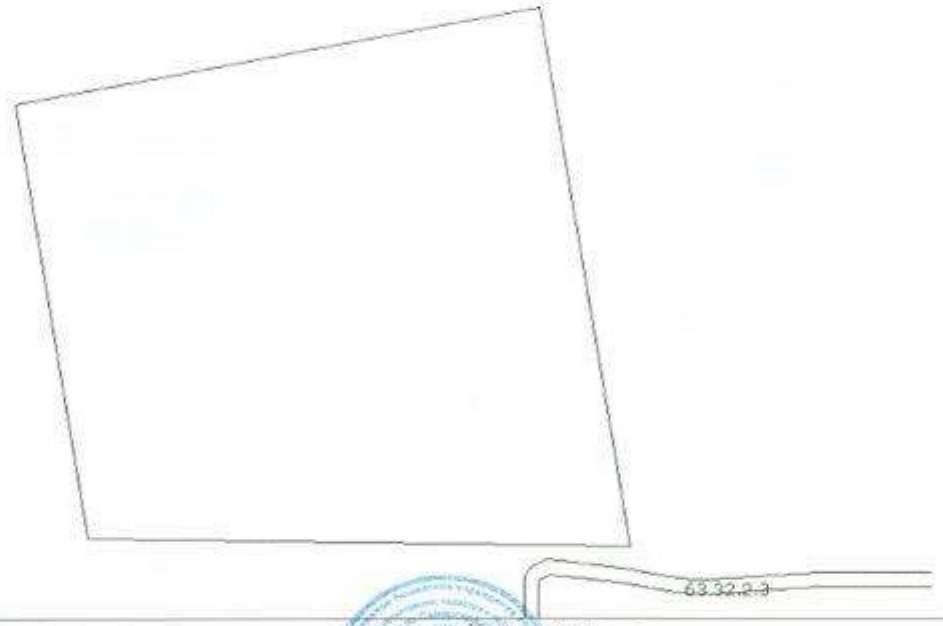
М.П. (подпись)

Селезнёва И.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

22.05.2013 № 63-00-102/13-232381

1	Кадастровый номер 63:32:2001003:80	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			



Инженер 1 категории Самарского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Селезнёва И.А.
(инициалы, фамилия)

55/42011/2013-3853

Л
20.05

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 63:32:0000000:9601
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:837
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Контрольно-пропускной пункт
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район	Ставропольский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	с
	Наименование	Александровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А1	
Иное описание местоположения	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Александровка, восточнее автодороги М5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру сутлиников "Александрово поле"	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип), 17.1 (значение), кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—
1.10. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
(наименование органа или организации)

Инженер 1 категории Самарского отдела
(полное наименование должности)
М.П.
(подпись)
Селезнёва И.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

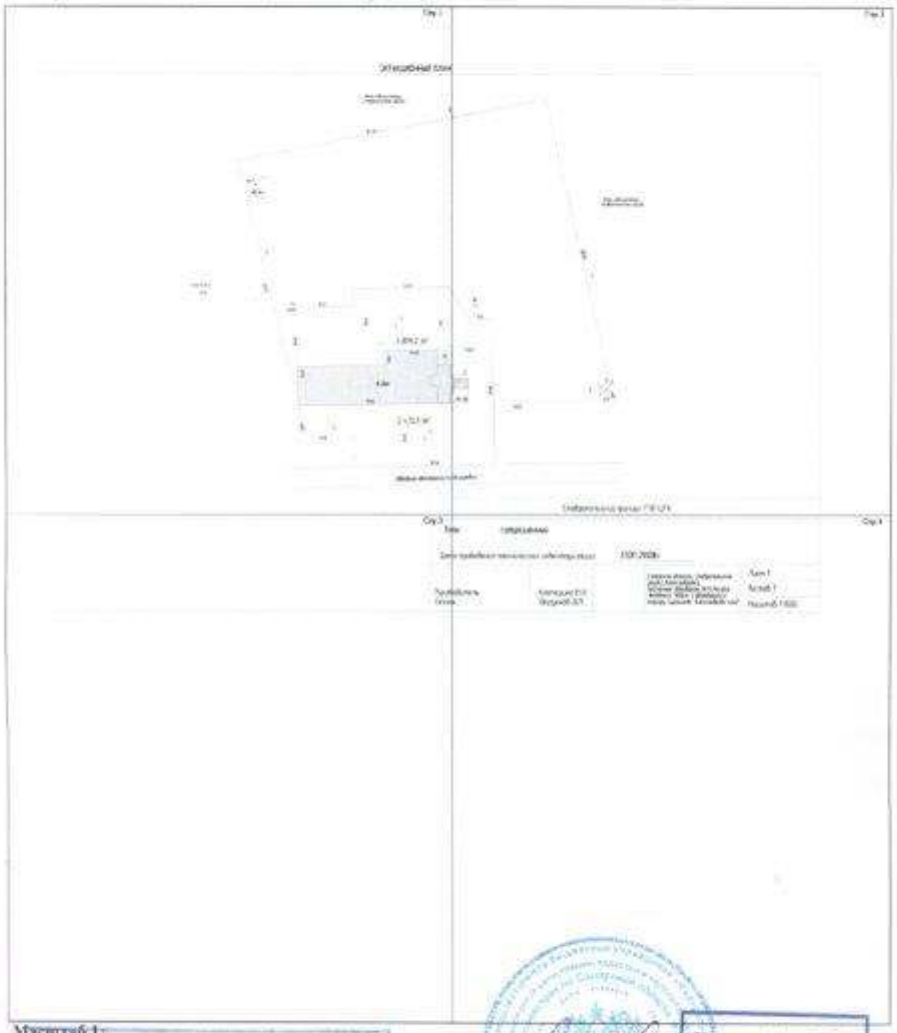
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:32:0000000:9601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457.63:32:0000000:0:837

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории
Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

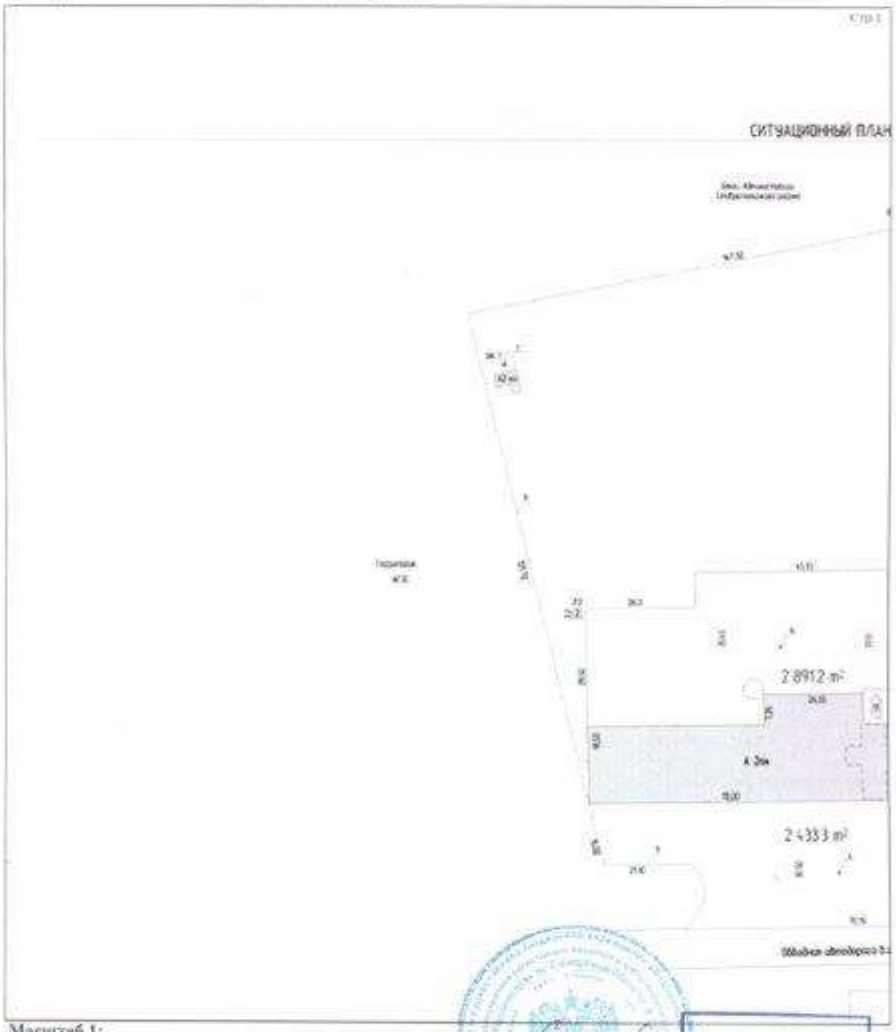
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:32:0000000:9601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:837

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:32:0000000:9601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:837

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Инженер 1 категории Сызранского отдела

М.П. (подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

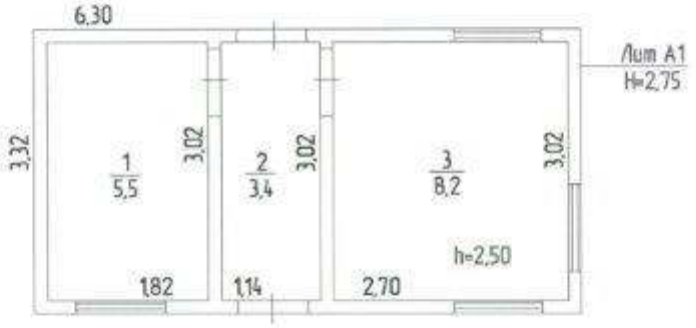
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 5, всего листов 5

Кадастровый номер 63:32:0000000:9601

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:837

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(должность уполномоченного лица)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

55/4201/2013-3250

Л
2005

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 4

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 63:32:0000000:9597
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:828

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание насосной
1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район	Ставропольский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	с
	Наименование	Александровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А2	
Иное описание местоположения	Самарская область, Ставропольский район, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип), 10.7 (значение), кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—

1.10. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
(наименование органа или организации)

Ведущий инженер
Самарского отдела
(должность, наименование должности) М.П. (подпись) Гольтяпина О.В. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

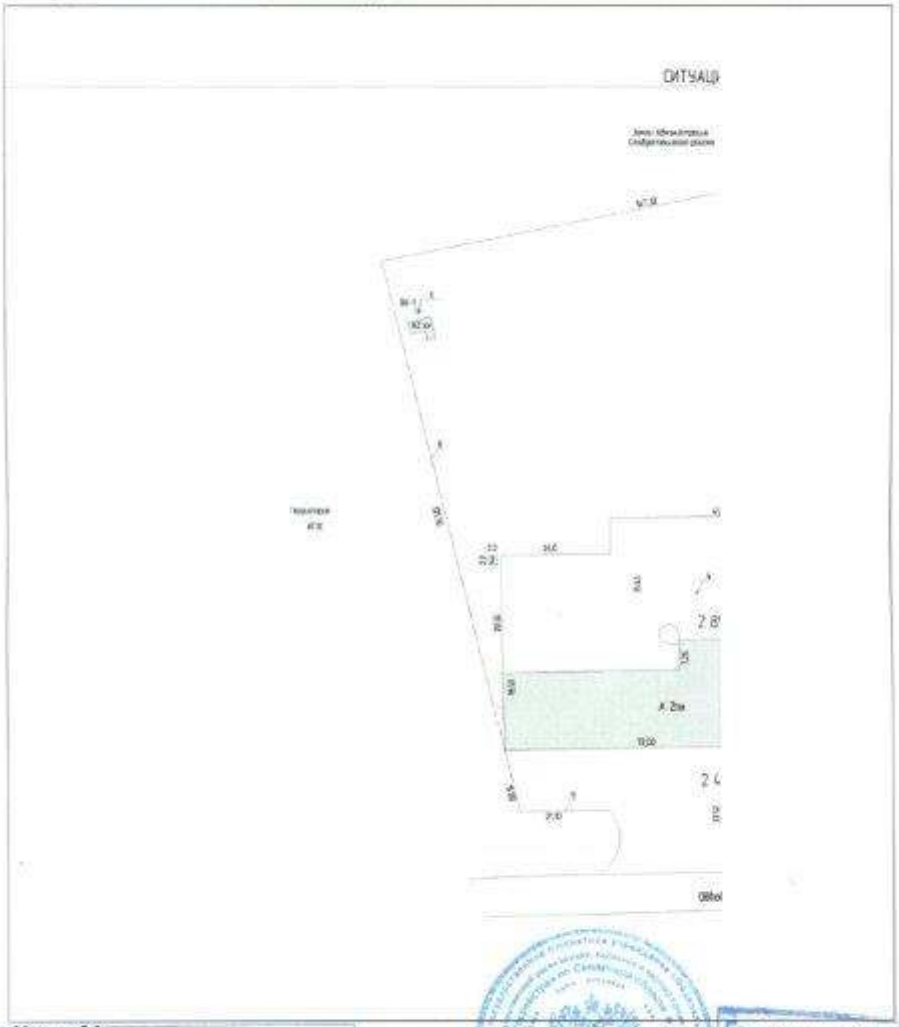
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:32:0000000:9597

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:828

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Ведущий инженер Самарского отдела

(правообладатель, должность) М.П. (подпись) Гольтяпина О.В. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:32:0000000:9597

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:828

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

ЧОННЫЙ ПЛАН

Ставропольский филиал ФГП ЦТИ

План ситуационный

Масштаб 1:

Ведущий инженер Самарского отдела

(полное наименование должности) М.П. (подпись) Гольтяпина О.В. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

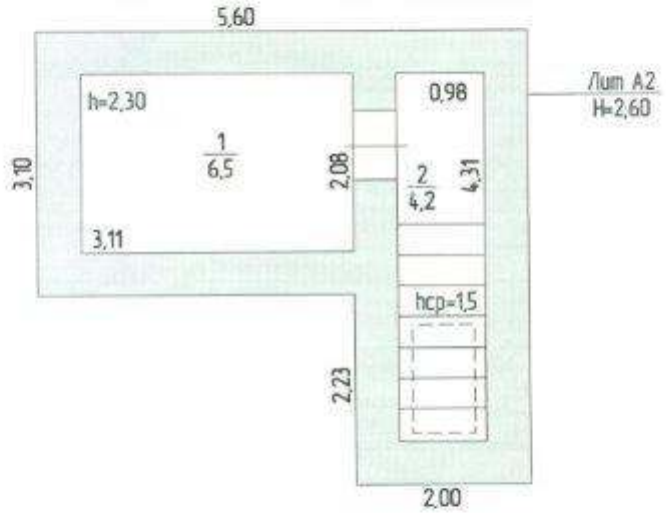
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:32:0000000:9597

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:828

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Ведущий инженер Самарского отдела

(полное наименование должности) М.П. (подпись) Гольтяпина О.В. (инициалы, фамилия)

5514201 2013-3562

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 17

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Производственное здание технического обслуживания автомобилей
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район	Ставропольский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	с
	Наименование	Александровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Самарская область,муниципальный район Ставропольский, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип), 1751.3 (значение), кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 2, количество подземных этажей 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—
1.10. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
(наименование органа или организации)

Инженер 1 категории
Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

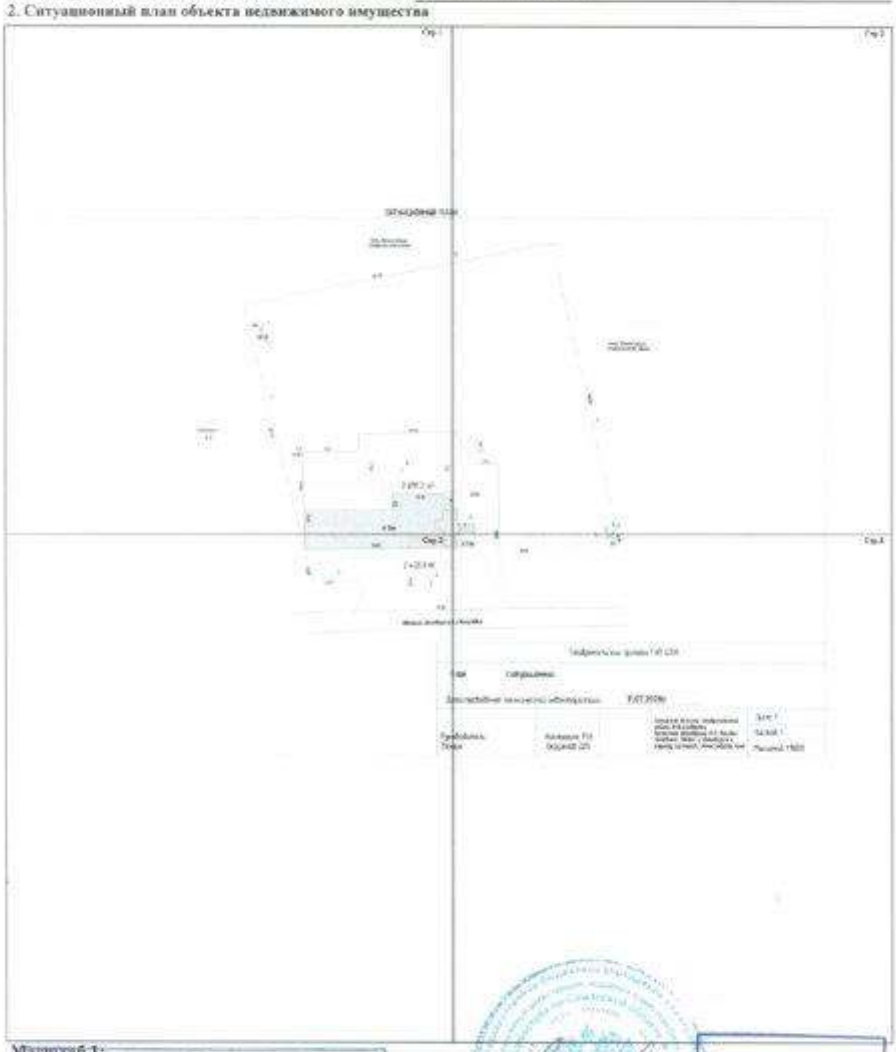
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

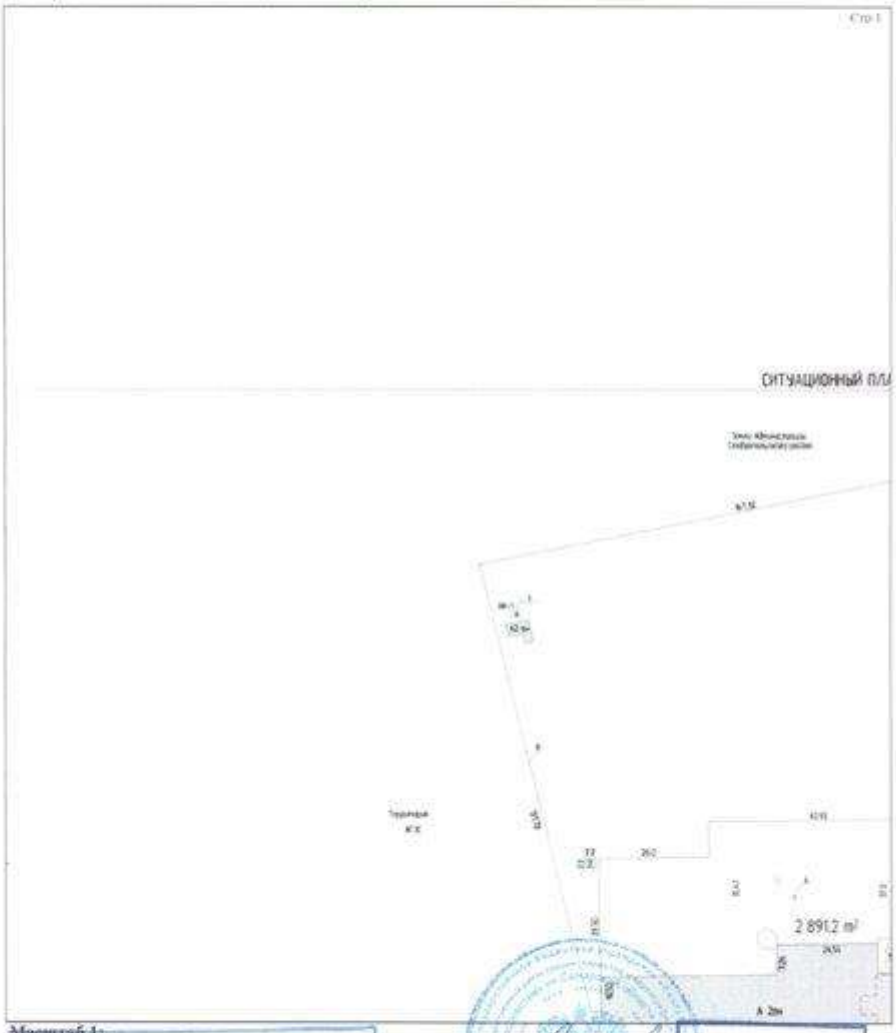
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3, всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457_63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории
Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

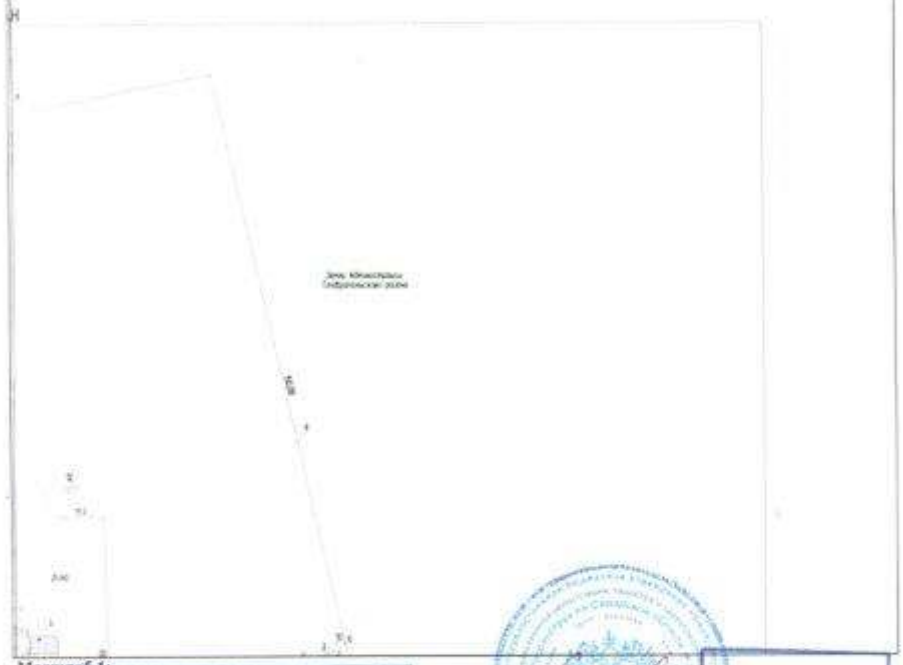
Лист № 4 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457. 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Стр.1



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

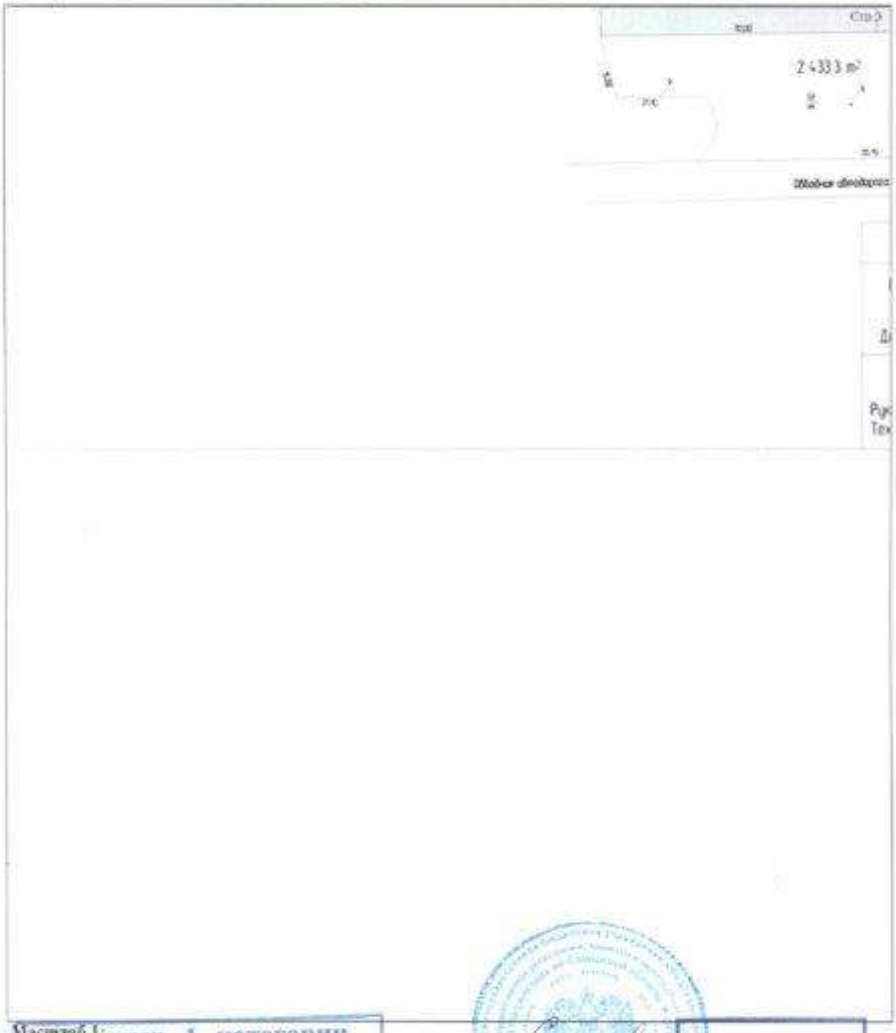
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 5 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Мастер 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 6 , всего листов 17

Кадастровый номер 63.32.0000000.9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63.32.0000000.0.826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Стр.4

Ставропольский филиал ГУП ЦТИ

План ситуационный

Дата проведения технической инвентаризации 31.07.2008г.

Исполнитель	Костерина М.И. Окружнов Д.П.		Самарская область, Ставропольский район с Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 96Дом и автодороги к карьеру суглинков "Александровка поле"	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:1000

Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись)

Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

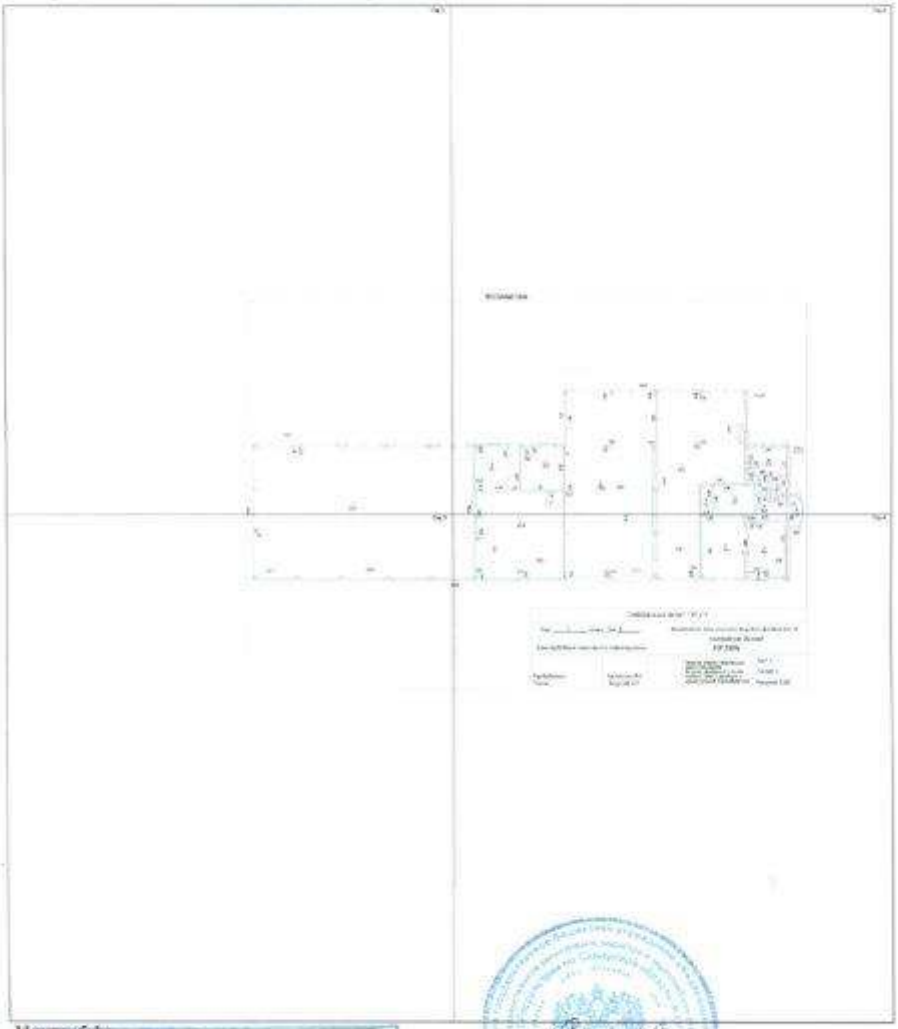
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 7 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(полное расшифровка должности) М.П. (подпись) Селезнёва И.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 8 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

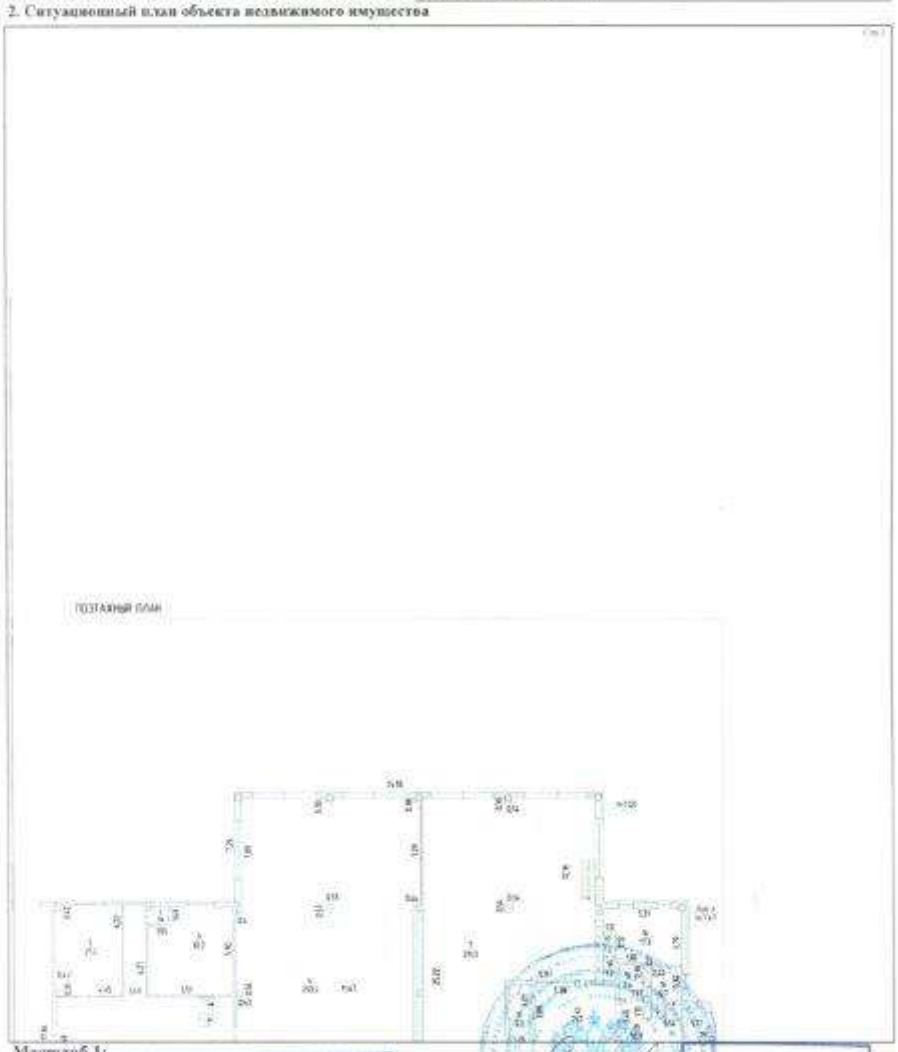
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 9 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

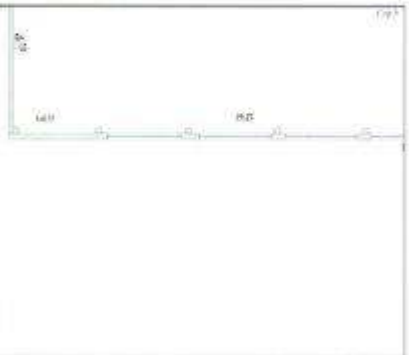
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 10 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(должность уполномоченного лица органа)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

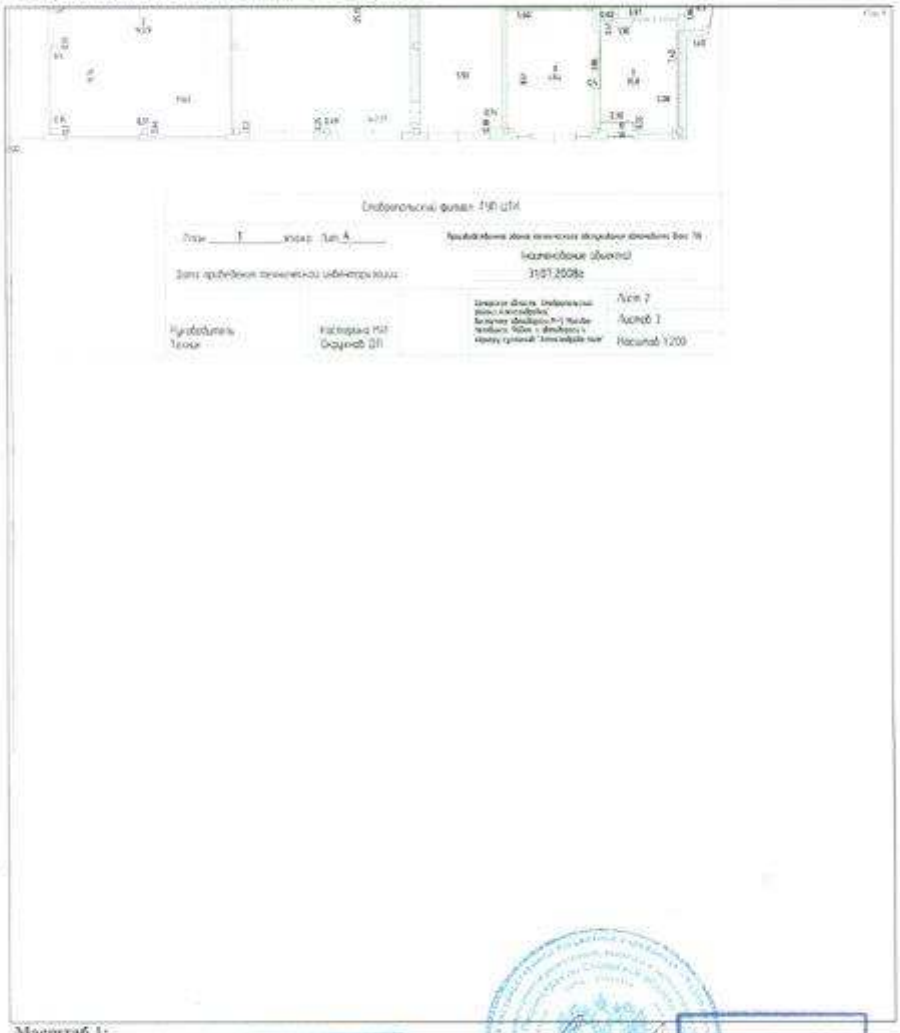
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 11 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

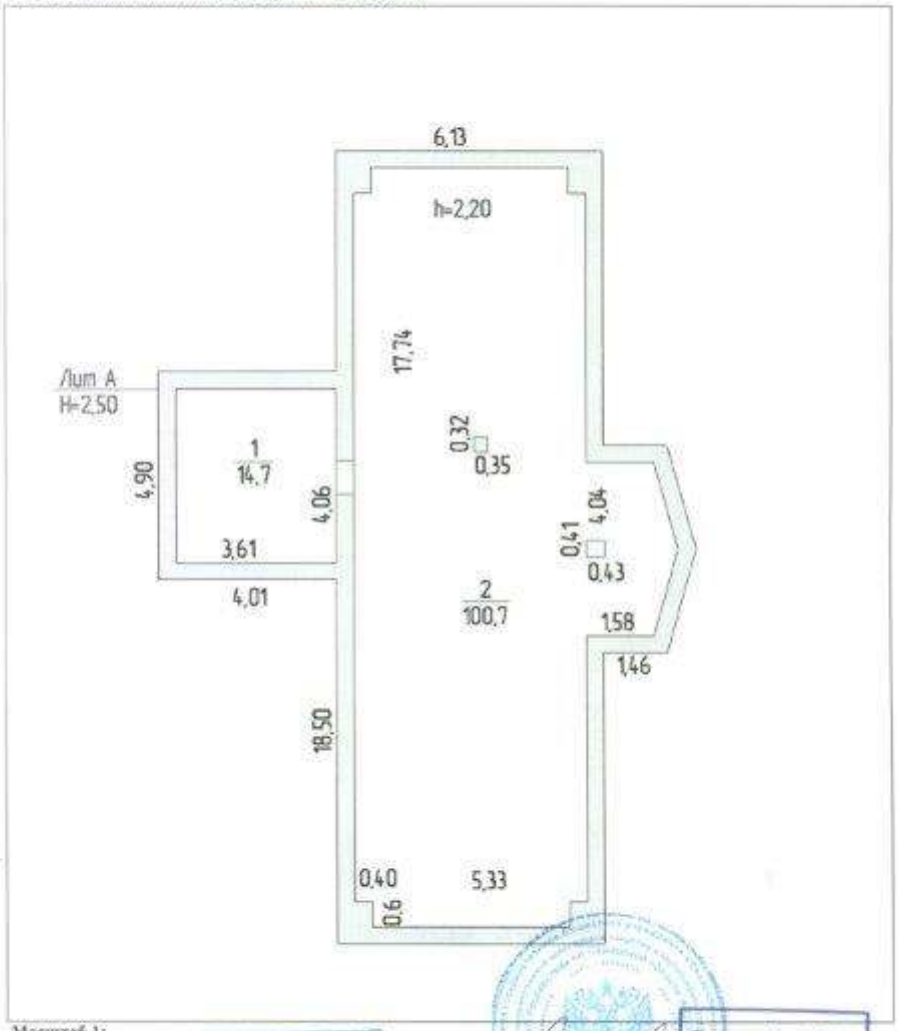
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 12 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории
Самарского отдела

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

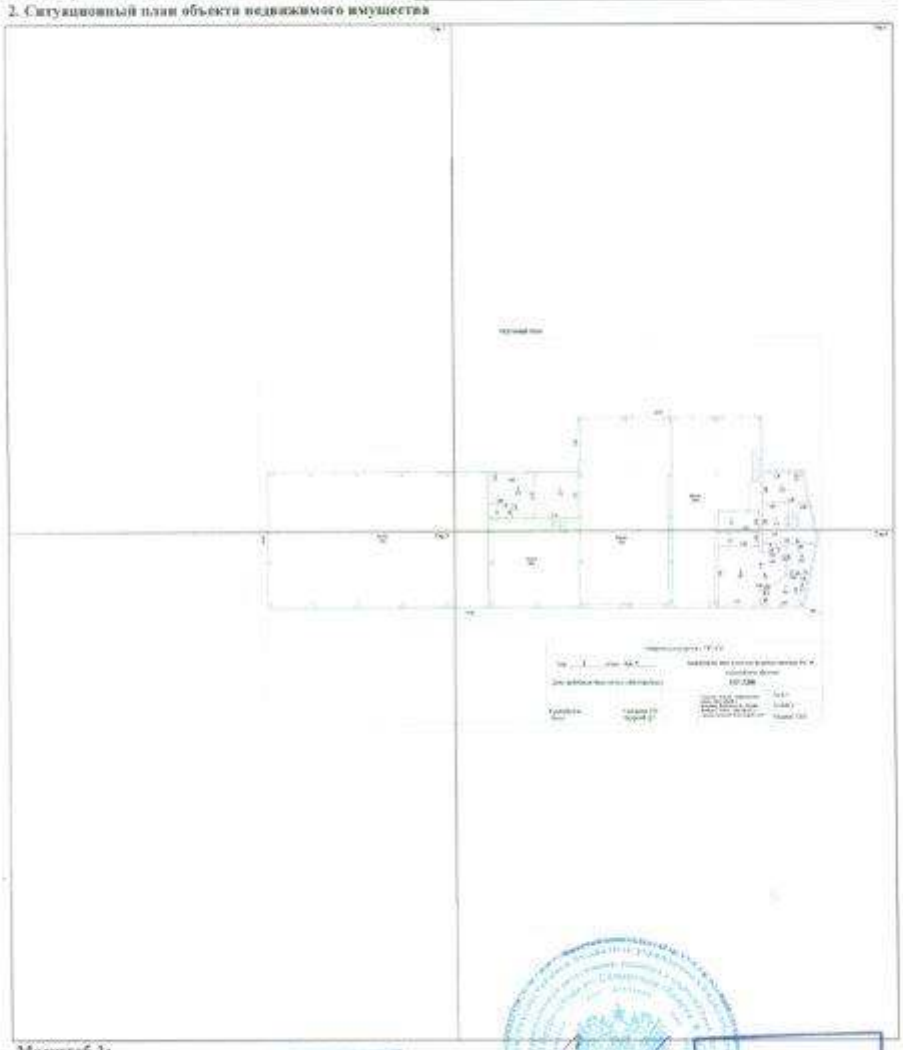
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 13 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории
Самарского отдела

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 14 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(должность)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 15 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Инженер I категории Самарского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

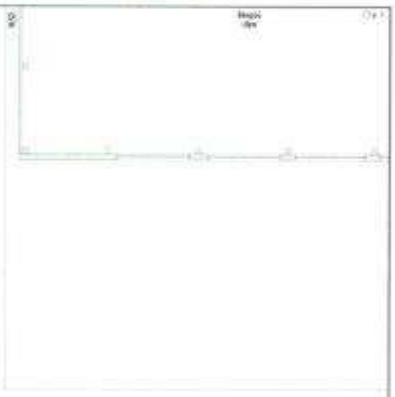
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 16 , всего листов 17

Кадастровый номер 63 32 0000000 9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63 32 0000000 0 826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

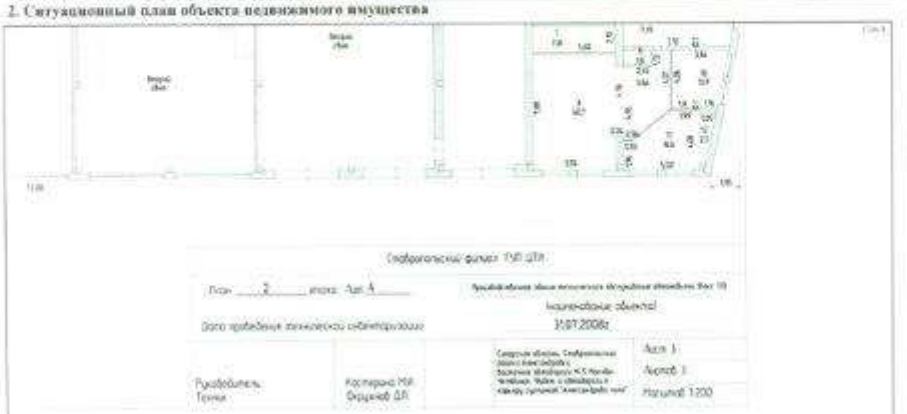
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 17 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:826

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер I категории Самарского отдела

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

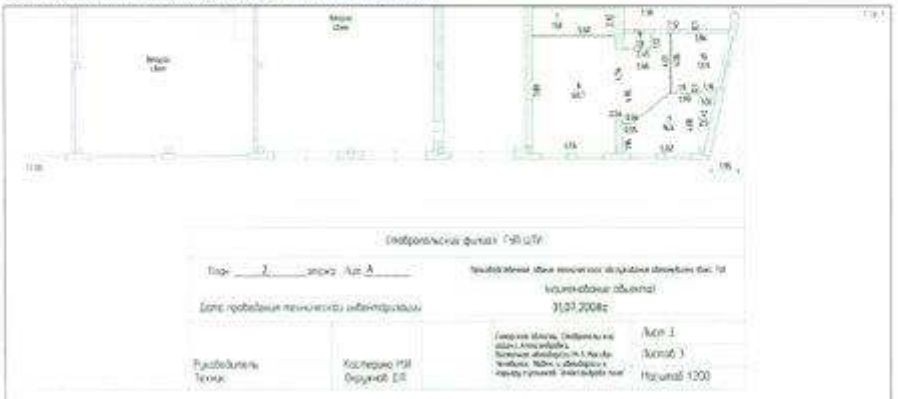
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 17 , всего листов 17

Кадастровый номер 63:32:0000000:9595

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0000457, 63:32:0000000:0:326

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Инженер 1 категории Самарского отдела

М.П. (подпись) Селезнёва И.А. (инициалы, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и управления»

ИНН 6315567980
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская, д. 16, кв. 83

Свидетельство № 944
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.

Президент НП «СМАО» Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«01» января 2015 года** по **«31» декабря 2015 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
8.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
8.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
8.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
8.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

9.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
9.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

10.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000 Рублей.**

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12.1. Страховая премия устанавливается в размере **43 125,00 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» декабря 2014 года.**
12.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.12.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя:
Кондюрин Н.В.
Директор
На основании устава

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Болушевский В.А.
Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах»
в Самарской обл. (с. Рождествено)
Доверенность №214/14 от 24.11.14г.

2

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

94
№ согласно реестра

Ильина
Оксана Александровна

паспорт 3606 533450, выдан ОВД Красноярского района
Самарской обл. 14.07.2006 г., код подразделения 632-045,
зарегистрирована: Самарская обл., Красноярский район,
п. Волжский, ул. Пирова, д. 20

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

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Н.Н.Бабичева**

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ V51263-0000032

Настоящим Полисом подтверждается факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков в соответствии с «Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков» от «20» сентября 2000 года (в дальнейшем «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование от «24» июня 2015г.

СТРАХОВЩИК:	**ООО СК «ВТБ Страхование»** 101000 Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, телефон: (495) 644-4440. Банковские реквизиты: ИНН 7702263726; Р/с № 40701810400060000009 в ОАО Банк ВТБ г. Москва; К/с30101810700000000187; БИК 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ (ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕЕНОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН):	**Ильина Оксана Александровна**
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	Самарская обл., Красноярский район п. Волжский, ул. Кирова, д. 20
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей (третьих лиц) в результате проведения оценочной деятельности. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения наступает, если: а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика; б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Полисом.
СТРАХОВЫЕ РИСКИ:	Страховым случаем является факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	Оценочная деятельность - деятельность Страхователя (Оценщика), связанная с установлением рыночной или иной стоимости объектов оценки: отдельных материальных объектов (вещей, в т.ч. автотранспортных средств); совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия).
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	**4 292,00 (Четыре тысячи двести девяносто два и 00/100) рублей**
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Премия оплачена «29» июня 2015 г., п/п № 76
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	**Договор вступает в силу с «30» июня 2015 г. и действует по «29» июня 2016 г.**
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ (ТРЕТЬИ ЛИЦА):	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении своей деятельности.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Приложение №1 - Заявление на страхование; 2. Приложение №2 - Типовые (стандартные) правила страхования ответственности оценщиков от 20.09.2000г.
Дата выдачи	«30» июня 2015 г.

Страховщик
ООО СК «ВТБ Страхование»

Фролов А. В.
на основании Доверенности №1574/14 от 13.10.2014 г.

М.П.

Страхователь

С Правилами страхования ознакомлен, копию Правил получил

Ильина **Ильина О. А.**

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер ОД-0763

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724332

Настоящий диплом выдан Ильиной (фамилия, имя, отчество) Оксане Александровне

в том, что он(а) с „15" сентября 2005 г. по „9" июня 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Высшая (наименование) школа приватизации и (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) предпринимательства – институт"

по программе „Оценка стоимости (наименование программы дополнительного профессионального образования) предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „9" июня 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ильиной (фамилия, имя, отчество) Оксаны Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2006

МПФ Гознака. 1996.

125315, г. Москва, Ленинградский проспект,
д.74А, БЦ «Сокол», 2-й этаж
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4623
Дата выдачи: 05.07.2012г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **директора ООО "Институт оценки и управления" Кондюрина Н.В.** о том, что **Ильина Оксана Александровна** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс), включен(а) в реестр оценщиков "04" мая 2007 г. за регистрационным № 94.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс» Т.Г. Юшина

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO» ОГРН 1057748645002 МОСКВА