УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

06.02.2016г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 102-1-1/16

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Земельный участок для садоводства. Назначение: земли населенных пунктов, площадь 652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64;** **Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: нежилое здание, площадь 28,60 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64;** **Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**06.02.2016г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**06.02.2016г.**

Самара, 2016 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №102-1-1/16

Объект оценки:	Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64; Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: нежилое здание, площадь 28,60 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64; Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9
Оцениваемые права:	Земельный участок - Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права: серия 63-АД №270079 от 02.11.2009г. Улучшения – Право собственности. Свидетельство о госрегистрации права: серия 63-АД №321931 от 02.11.2009г. Земельный участок - Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права: серия 63-АД №270087 от 02.11.2009г.
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
Заказчик:	ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 107076, г.Москва, улСтромынка, д.18, стр.27. ИНН/КПП 7718218817/771801001.
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.
Исполнитель-эксперт:	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №01 к договору №20151106/О/ПР от 06 ноября 2015 г
Дата оценки:	06.02.2016г.
Дата составления отчета:	06.02.2016г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Справедливая стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подход к оценке:	*Затратный*	*Сравнительный*	*Доходный*
Земельный участок. Площадь: 652,70 кв.м	Не применялся	2 754 438 руб.	Не применялся
Жилое строение без права регистрации проживания в нем	79 292 руб.	Не применялся	Не применялся
Земельный участок. Площадь: 665,20 кв.м	Не применялся	2 807 188руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

5 640 000 рублей, в том числе:
Земельный участок с жилым строением - 2 830 000 рублей
(земельный участок площадью 652,70 кв.м – 2 750 000 рублей, жилое строение – 80 000 рублей),
Земельный участок площадью 665,20 кв.м – 2 810 000 рублей

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик _____ Н.В. Кондюрин

г. Самара, 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 9
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 11
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 12
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 34
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ 43
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 43
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 47
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 47
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 47
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 50
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ. 60
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 64
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 83

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64;

Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: нежилое здание, площадь 28,60 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64;

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельства о государственной регистрации права: серия 63-АД №270079 от 02.11.2009г. ; серия 63-АД №270087 от 02.11.2009г.

Улучшения: Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АД №321931 от 02.11.2009г.

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»

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 расчета доли имущественных паев.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

Вид определяемой стоимости:

Справедливая стоимость (в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценк

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.

Так как понятия рыночной стоимости и справедливой стоимости тождественны, Оценщик определяет справедливую стоимость равной рыночной стоимости, при этом применяются все положения Федеральных стандартов оценки в отношении определения рыночной стоимости.

Дата оценки:

06.02.2016г.

Срок проведения оценки:

06.02.2016г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его 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. 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. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка.
6. 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.
7. 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.

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:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. 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):

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Заказчик:

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 107076, г.Москва, улСтромынка, д.18, стр.27. ИНН/КПП 7718218817/771801001.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта оценки, указанного в настоящем отчете выполнена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. 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 данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297). Настоящий 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.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298). Настоящий 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.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299). Настоящий 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.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611). Настоящий 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. Настоящий Федеральный 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.

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327). Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы 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 объекта (далее также – имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее – цели залога). Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

Стандарты и правила СМАО: 1) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года; 2) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка машин и оборудования», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года.

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, правоподтверждающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Новости рынка недвижимости», www.nrn.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:

Правоустанавливающая документация	Договор купли-продажи от 22.10.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за №1448-94199611.
Правоподтверждающая документация	*Земельный участок:* Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АД №270079 от 02.11.2009г.; серия 63-АД №270087 от 02.11.2009г. *Улучшения:* Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АД №321931 от 02.11.2009г.
Техническая документация	Кадастровый паспорт земельного участка
Финансово-экономическая документация	-

Согласно предоставленной правоподтверждающей документации, на оцениваемое имущество существует ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

Согласно представленным Заказчиком Правилам доверительного управления инвестиционным фондом, для собственников - владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда – ограничения и обременения прав на оцениваемое имущество состоят в том, что имущество, составляющее фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Присоединение к договору доверительного управления фондом означает отказ владельцев инвестиционных паев от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

Однако согласно п.24 указанных Правил, инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду, следовательно, участие в рыночном обороте объекта оценки возможно.

На основании вышеизложенного, оценщик не учитывает влияние обременений на стоимость объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки расположен в Кировском районе между 9 линией и 10 линией. Транспортная доступность удовлетворительная. Подъездные пути заасфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии.

Жилое строение, расположенное на земельном участке, является ветхим, потребительские свойства этого строения неудовлетворительные, и продавец, и потенциальные покупатели не будут рассматривать его в качестве фактора, влияющего на ценность земли, на которой оно расположено. Однако жилое строение имеет регистрацию в ФРС, поэтому формально должно иметь стоимость. Поэтому расчет его будет проводиться только затратным подходом, и стоимость его будет входить в общую стоимость земельного участка.

Имущество дачного участка

Объект:	**Дачный домик**	
Вид права:	Право собственности.	
Общая площадь:	28,60	кв. м.
Нормативный срок службы:	40	
Год постройки:	1980	

Характеристики конструктивных элементов

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундаменты:	Ленточный бутобетонный	Удовлетворительное
Стены:	Щитовые	Удовлетворительное
Кровля:	Металлическая	Требует ремонта
Заполнение проемов:	Деревянные простые	Требует ремонта

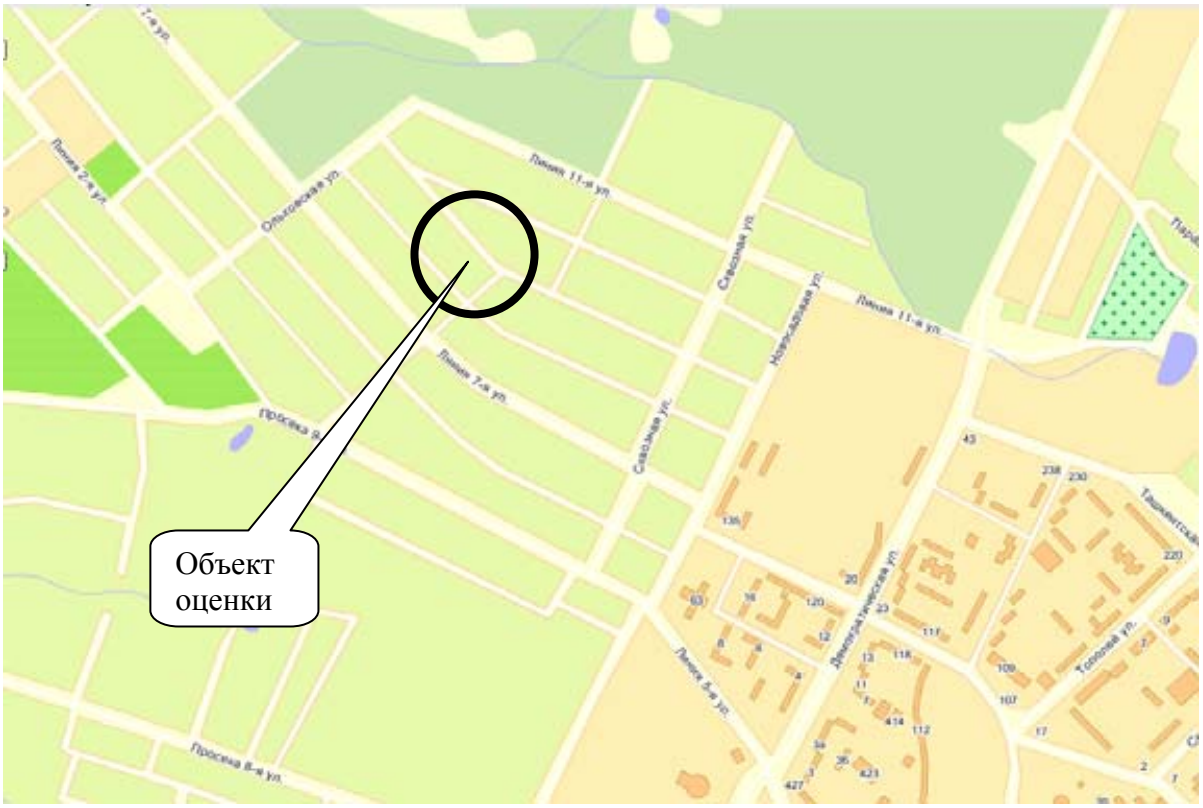


Рис 1. Местоположение объекта оценки.

Объект	Земельный участок для садоводства
Площадь, кв.м.	652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64
Окружение	Застройка дачного типа, малоэтажная жилая застройка
Целевое назначение, разрешенное использование	Категория - земли поселений. Разрешенное использование – под садоводство
Физические характеристики	Форма участка: многоугольная Рельеф: равнинный
Коммуникации	Центральные сети: газоснабжение, водопровод, электроснабжение (по границе участка).
Близость к транспортным магистралям с высокой степенью загрузки	650м до ул.Ново-Садовая

Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют.
Кадастровый номер (условный)	63:01:024701:2218(172)
Объект	Жилое строение без права регистрации проживания в нем*
Площадь, кв.м.	28,60 кв.м

*Техпаспорт на строение отсутствует. На основании осмотра Оценщика, строение является деревянным домиком дачного типа, состояние конструкций ветхое.

Объект	Земельный участок
Площадь, кв.м.	665,20 кв.м
Местоположение	Самарская область, г.Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9
Окружение	Застройка дачного типа, малоэтажная жилая застройка
Целевое назначение, разрешенное использование	Категория - земли поселений. Разрешенное использование – под садоводство
Физические характеристики	Форма участка: многоугольная Рельеф: равнинный
Коммуникации	Центральные сети: газоснабжение, водопровод, электроснабжение (по границе участка).
Близость к транспортным магистралям с высокой степенью загрузки	650м до ул.Ново-Садовая
Сервитуты и обременения	Не установлено
Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют.
Кадастровый номер	63:01:0208003:0229

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Учитывая местоположение объекта оценки, рельеф, конфигурацию границ оцениваемого участка, разрешенные виды использования, инфраструктуру, состояние подъездных путей, тип и состояние расположенных в ближайшем окружении зданий, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки – для размещения индивидуального жилого строения.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

1.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЗА 2014-2015ГГ.

В настоящее время земельное законодательство является динамично развивающимся. За последние несколько лет в этой сфере произошли существенные изменения – принятие земельного кодекса и сопутствующих нормативно-правовых актов сформировало правовое поле земельных отношений.

В 2014 году был принят целый ряд разнообразных земельных законопроектов. Все эти законы и поправки к ним однозначно повлияют на весь земельный рынок России.

Основные земельные законы 2014 года.

Федеральный закон от 22 октября 2014 г. №318-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Закон устанавливает периодичность обновления картографической основы государственного кадастра за счет средств федерального бюджета. По закону картографическая основа кадастра должна обновляться не реже чем один раз в десять лет. Более точные сроки обновления карт и планов будут определяться в зависимости от характеристик территории, в том числе в зависимости от скорости ее изменения. Данный подход позволит оптимизировать затраты федерального бюджета на создание картографической основы кадастра.

Проект федерального закона №543929-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Данный законопроект о комплексных кадастровых работах принят в первом чтении. Его целью является разработка правовых механизмов, направленных на реализацию мероприятий по определению и внесению в кадастр сведений о границах земельных участков и местоположении зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства на них. Именно этот законопроект устанавливает, что кадастровые работы финансируются органами местного самоуправления, органами государственной власти субъектов РФ. Закон также устанавливает порядок проведения кадастровых работ в отношении участков, зданий или сооружений, учет которых был проведен раньше; определяет внесения в кадастр результатов комплексной кадастровой работы, сведений об участках, требующих уточнения земельных границ или исправления кадастровых ошибок. Кроме того, этот законопроект вводит запрет с 1 января 2018 года на совершение сделок с земельными участками, описание границ которых не соответствует кадастровым требованиям.

Целью этого закона было снижение риска ошибок в описании границ, быстрое наполнение кадастра достоверными сведениями о местоположении границ земельных участков, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в ЕГРП.

Проект федерального закона №640086-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

Закон о сокращении сроков учета и регистрации бесхозной недвижимости внесен на рассмотрение в Государственную думу 31 октября 2014 года. Он призван наладить работу между органами кадастрового учета и органами местного самоуправления при постановке на учет бесхозных объектов недвижимости. Кроме того, закон сокращает срок кадастрового учета и регистрации права с 18 до 10 дней, упрощает порядок предоставления согласия супруга в орган, осуществляющий госрегистрацию права. Все это вместе призвано минимизировать

материальные затраты граждан при регистрации, а также ускорить весь этот процесс. Ожидается, что упрощение процесса совершения сделок с недвижимостью окажет стимулирующее действие на оформление прав на нее.

Проект федерального закона №597863-6 «О государственной регистрации недвижимости».

Данный закон принят в первом чтении 22 октября 2014 года. Во-первых, он предусматривает создание единого информационного ресурса — Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который объединит в себе Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости. Во-вторых, закон внедряет, в случае создания объекта недвижимости, единую учетно-регистрационную процедуру. Кроме того, документы для регистрации можно будет подавать в любой офис независимо от местоположения самой недвижимости; регистрация будет проводиться органами власти и органами регистрации права без непосредственного участия заявителя, причем сроки регистрации сокращаются. Так, кадастровый учет должен осуществляться за пять дней, а регистрация права — за семь. Все это направлено, в первую очередь, на повышение качества сведений в ЕГРН, что важно при взимании налогов на недвижимое имущество. Закон также повышает прозрачность оборота недвижимости, что однозначно приведет к снижению рисков при инвестировании в строительство; снижает финансовые, временные и судебные издержки при оформлении прав на недвижимость; повышает защиту права собственности на недвижимость; а также увеличивает эффективность функционирования государственной учетно-регистрационной системы.

Проект федерального закона №599011-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Так называемый законопроект об электронной закладной принят в первом чтении 22 октября 2014 года. Он регулирует порядок составления, выдачи и последующего обращения закладных в электронной форме, которые можно составить с помощью государственного электронного сервиса на официальном сайте Росреестра. Электронная закладная выдается залогодержателю в самый минимальный срок — в течение одного дня с момента обращения. Этот закон должен снизить временные, материальные и организационные издержки, связанные с подготовкой бумажного варианта закладной, ее передачи и хранения. Стандартизация содержания электронной закладной приведет, как ожидается, к упрощению и повышению качества взаимодействия участников рынка ипотеки и регулирующих органов.

Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Изменения вступают в силу с 01 марта 2015 года.

Законопроект принят 23 июня 2014 года. Он обязует органы государственной власти и органы местного самоуправления проводить аукционы по предоставлению свободных земельных участков по заявлению граждан и юрлиц. Также он предусматривает обязанности по передаче земли, находящейся в государственной собственности, в собственность муниципалитетов, на территории которых приняты правила землепользования и застройки. Исключением являются земельные участки, необходимые для обеспечения государственных нужд. Эти участки вовлечены в хозяйственный оборот и расположены в границах особо охраняемых территорий федерального значения. Этот закон упрощает порядок предоставления земли без торгов, запрещает аренду земли без проведения торгов, за исключением особо оговоренных случаев. Закон также предусматривает предоставление земли под строительство исключительно в аренду и оформление ее в собственность после завершения всех строительных работ. В случае же незавершения этих работ недостроенный объект принудительно продается на торгах.

Проект Федерального закона №465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».

Этот законопроект направлен на совершенствование и упрощение существующего порядка определения режима использования земель путем зонирования. Также закон отменяет определение разрешенного использования земли через категорию земельного участка. Само понятие «категория земель» исчезает из нашей жизни, а вместе с ним исчезает и необходимость перевода участка из одной категории в другую. Этим наводится порядок в положении об установлении территориальных зон, закрепляется порядок установления видов разрешенного

использования земельных участков в соответствии с использованием территории. Кроме того, закон предусматривает использование сельскохозяйственных земель строго по назначению, что приведет к сохранению их площади. По мнению властей, закон укрепит институт собственности, сделает процесс установления разрешенного использования земель единообразным и приведет к развитию всей системы планирования территорий. Это, во-первых, упростит систему управления земельными ресурсами и строительными комплексами. Во-вторых, сократит количество споров, связанных с противоречиями в определении разрешенного вида использования земельного участка.

Проект федерального закона №304493-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд».

Данный федеральный закон был принят в 2011 году, в нынешнем же году были рассмотрены поправки Правительства РФ. В результате были определены органы, принимающие решение об изъятии земельных участков, лица, уполномоченные ходатайствовать об изъятии. Также в законе оговорены вопросы, связанные с выявлением правообладателей при изъятии участка, вопросы о размере и способе возмещения убытков; порядок подготовки и заключения соглашения об изъятии и особенности регистрации прав на недвижимое имущество при этом. Все новые поправки направлены на совершенствование порядка изъятия. Большое внимание отведено вопросам защиты прав и законных интересов собственников, упрощается порядок и сокращаются сроки изъятия.

Федеральный закон от 21.07.2014 №234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закон уточняет понятие земельного надзора, регулирует вопросы организации и проведения проверок по соблюдению земельного законодательства, совершенствует государственный мониторинг земель и т. д. Все это должно привести к комплексному совершенствованию государственного земельного надзора, конкретизации предмета этого надзора, лучшей защите прав граждан и организаций при проведении проверок. Закон четко закрепляет полномочия органов, осуществляющих земельный надзор, упорядочивает взаимодействие органов надзора и муниципального земельного контроля, а также повышает его эффективность.

Таким образом, 2014 год был весьма продуктивным с точки зрения земельного законодательства. Все эти перемены направлены на повышение прозрачности земельного рынка, его структуризацию и упрощение[1].

Земельная реформа 2015 года.

С 1 марта 2015 года в России вступили в силу поправки в Земельный кодекс. Изменения затронут множество наболевших вопросов: самовольный захват участков, порядок выкупа муниципальных земель, продление «дачной амнистии» и многое другое.

Упрощенная приватизация для садоводов и огородников

Помимо продленной до 2018 года «дачной амнистии», будет еще одно новшество. Обновленное земельное законодательство позволит дачникам приватизировать землю по упрощенной схеме. Это касается участков, расположенных на территории садового или дачного объединения. Причем когда именно гражданин вступил в товарищество, значения не имеет. Воспользоваться облегченной схемой приватизации земли можно до декабря 2020 года.

Покупка муниципальной земли на аукционе

Новые правила позволят гражданам и юридическим лицам избежать лишних действий при покупке земель у местных властей. Информацию об имеющихся участках администрации поселений должны будут размещать на своих официальных сайтах, а также на публичной карте Росреестра. После этого любой желающий может подать заявку на приобретение понравившегося участка. Если потенциальных покупателей будет несколько, муниципалитет обязан организовать публичные торги. В качестве стартовой цены в этом случае выступает кадастровая стоимость участка.

Если же претендент всего один, он сможет купить землю по кадастровой стоимости. Так что у россиян появится возможность обзавестись наделом по цене ниже рыночной. Но главное, новые поправки в земельный кодекс четко определяют перечень оснований для отказа в продаже того или иного участка.

Самозахват земли – как будут бороться с нарушителями

[1] http://rway.ru/articles/3364/

Еще одно важное нововведение – ужесточение борьбы с самовольным захватом участков. Если раньше беспечные дачники попросту огораживали «ничью» землю забором, не особо задумываясь о правых последствиях подобных действий, теперь такое самоуправство попросту теряет смысл. На территории населенных пунктов будет регулярно проводиться земельный надзор. За самозахват участка нарушителю выпишут штраф в размере 1,5-2 % от его кадастровой стоимости, но не менее 100 тысяч рублей, и выдадут предписание освободить надел. В случае отказа выполнить его гражданину грозят дополнительные штрафы и принудительное изъятие участка.

Зато небольшие участки, прилегающие к вашему, можно будет присоединить к нему на законных основаниях. Главное, чтобы при этом соблюдались следующие условия:

участок не принадлежит соседям;

надел не является территорией общего пользования;

надел не выходит за пределы другой градостроительной зоны;

суммарная площадь образующегося участка не превышает предельно допустимых размеров.

Это нововведение позволит многим россиянам узаконить небольшие (площадью в несколько метров) самовольно захваченные участки, которые они уже огородили и привыкли считать своими. Их можно будет выкупить по цене, которая будет существенно ниже рыночной.

Изъятие участков для государственных нужд

Земельная реформа также затрагивает вопрос изъятия и резервирования участков для государственных нужд. В частности, в еще одном законе, вступающем в силу 1 апреля 2015 года, детально прописаны особенности самой процедуры: сроки уведомления, размер компенсации, документы, на основе которых изымаются наделы. Благодаря этому у владельцев появится возможность проконтролировать соблюдение своих прав и оспорить возможные нарушения. Тогда как раньше их просто ставили перед фактом, когда сделать что-либо было уже поздно. Изъятие участка теперь будет происходить по следующей схеме:

собственнику предлагают заключить соглашение о выкупе участка и находящейся на нем жилой недвижимости (по рыночной стоимости), а также компенсировать убытки, связанные с изъятием убытков.

Если договориться с владельцем участка властям не удастся, допускается принудительное изъятие через суд. Иск может быть подан не ранее чем через 90 дней после предоставления гражданину проекта соглашения о выкупе участка.

Участки в малонаселенных районах бесплатно

При переезде на работу в малонаселенные районы на карте России специалисты (врачи, учителя, агрономы, строители и.т.д.) смогут получать землю для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в безвозмездное пользование на срок до 6 лет. А через 5 лет, если участок добросовестно используется, его можно будет оформить в собственность.

По аналогичной схеме обзавестись наделом также смогут желающие заниматься ведением фермерского хозяйства в удаленных районах. Список территорий, на которых будут действовать льготы, а также перечень востребованных там специальностей определяется местным законодательством.

Застройщикам ограничат сроки

Новые поправки к Земельному кодексу затронут также застройщиков, которые затягивают сдачу объектов в эксплуатацию. Если через 10 лет после предоставления участка под строительство дом так и не будет возведен, земля вместе с недостроем будет изъята и перепродана новому девелоперу.

Именно принятие органами местного самоуправления норм, регулирующих земельные отношения, является основой реализации нормативных правовых актов, принятых органами государственной власти и возможности устранения пробелов действующего законодательства. Принятые ими нормативные правовые акты выступают неотъемлемой частью системы земельного законодательства России.

Источник информации:

1. Земельный кодекс Российской Федерации 2015

2. http://rway.ru/articles/3364/

3.http://www.gdeetotdom.ru/articles/2035739-2015-03-04-zemelnaya-reforma-2015-kak-izmenitsya-zhizn-dachnikov/

2. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

2.1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАДЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

По состоянию на 01.01.2015года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (табл.1). Кроме того, 3,0 тыс. га земель используются совхозом «Рабочий» Кинель-Черкасского района на территории Оренбургской области.

Таблица 2.1. Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2013г.	2014г.	2014г. 2013г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4070,1	4068,7	-1,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч. – городских населенных пунктов – сельских населенных пунктов	359,3 170,8 188,5	359,6 170,8 188,8	+0,3 0 +0,3
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71	71,2	+0,2
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	549,6	550,5	+0,9
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,0 % и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.1.

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.

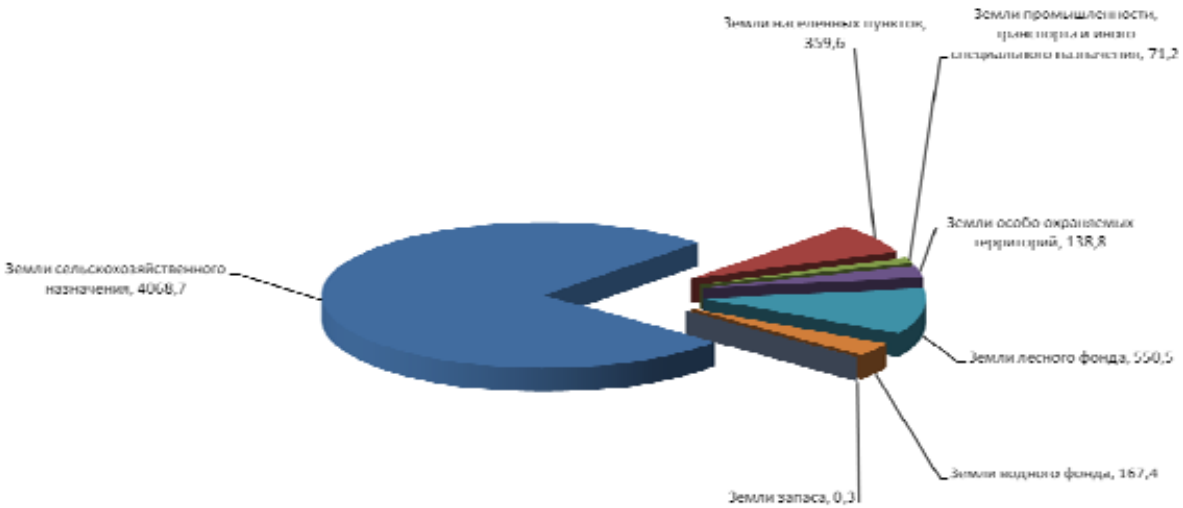


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

На 01.01.2015 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4068,7 тыс. га. По сравнению с 2013 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 1,4 тыс. га. Изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения – 0,2 тыс. га, в земли населенных пунктов – 0,3 тыс. га, земли лесного фонда – 0,9 тыс. га.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рис. 2.2.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,8 тыс. га (93,29 %), в том числе: пашни – 2857,1 тыс. га (70,22 %), залежи – 105,4 тыс. га (2,59 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рис. 2.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 272,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие

в лесной фонд, занимают 112,4 тыс. га (2,76%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 91,1 тыс. га.

Рисунок 2.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

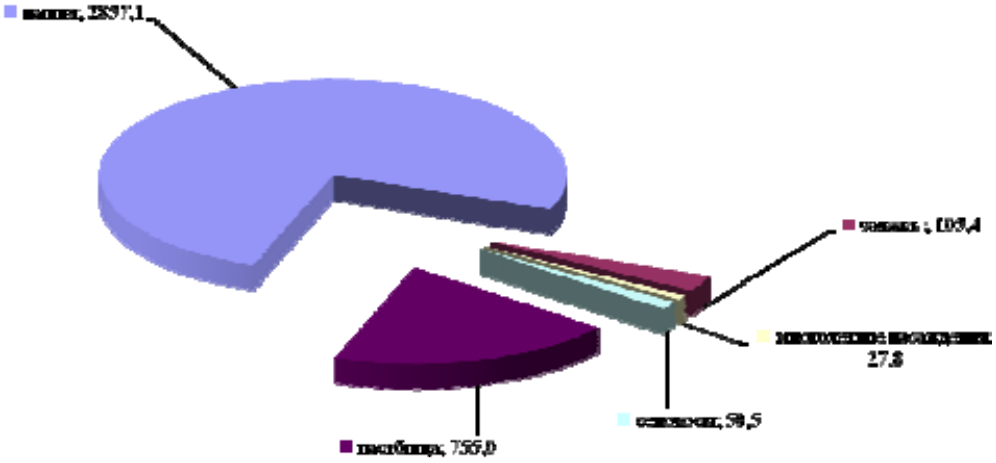


Рисунок 2.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

Таблица 2.2. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2015 г.

(тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строи-тельства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4068,7	3795,8	2857,1	5,0	21,3	91,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,6	176	71,7	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,6	69,5	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,2	7,5	3,4	-	0,5	6,7	-	0,3	43,5	15,0	2,5	10,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	550,5	16,3	3,8	-	510,8	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Итого земель	5356,5	3998,9	2936,5	5,1	684,1	105,5	42,0	226,0	226,2	102,5	3,9	64,8

Земли населенных пунктов

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границами, установленными на основании градостроительной и землеустроительной документации от земель иных категорий в соответствии с действующим законодательством признаются землями населенных пунктов.

На 1 января 2015 года в Самарской области насчитывается 11 городов, 16 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,6 тыс. га.

В 2014 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 65,6 тыс. га (38,4 %);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры -8,8 тыс. га (5,2 %);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,5 тыс. га (14,4 %);
- земли сельскохозяйственного использования – 37,2 тыс. га (21,8 %).

На территории городов и рабочих поселков находится 11,0 тыс. га (6,4 %) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5 %) особо охраняемых природных территорий и объектов.

Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5 %), объектами специального назначения - 0,5 тыс. га (0,3 %), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,6 тыс. га (2,1 %).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4 %).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рис. 2.4.

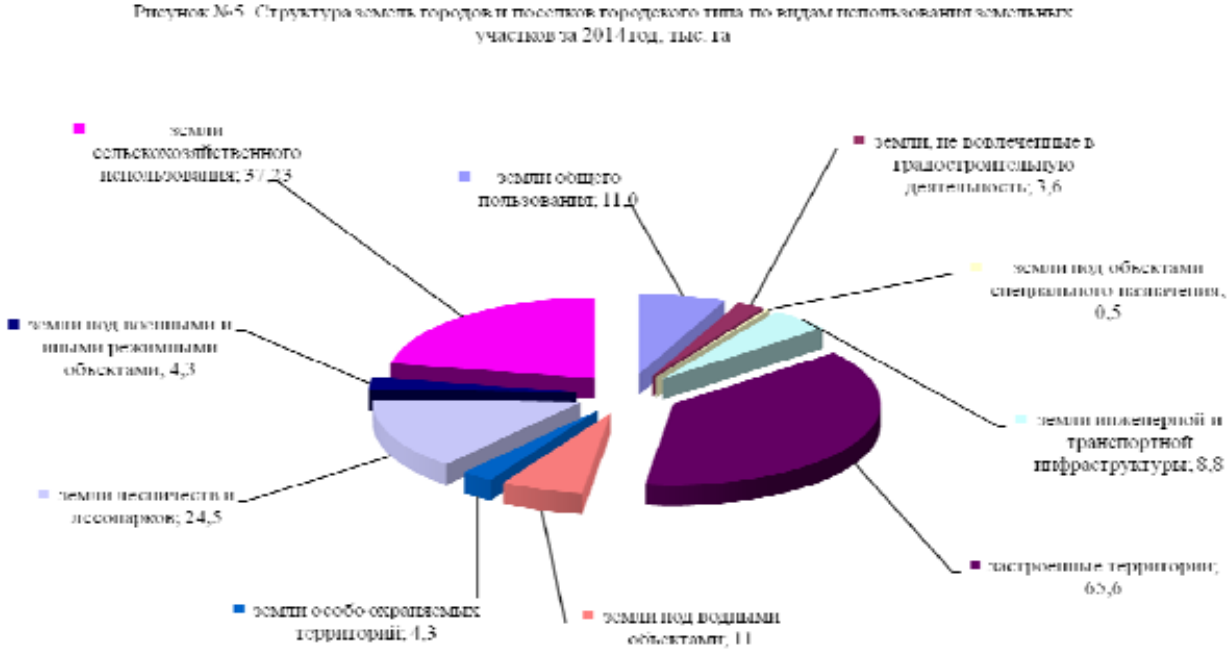


Рисунок 2.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

Площадь сельских населенных пунктов в 2014 году составила 188,8 тыс. га, что на 0,3 тыс. га больше, чем в прошлом году.

Основанием для внесения изменений в учет земель сельских населенных пунктов являлись Приказы Министерства строительства Самарской области о включении земельных участков в границы населенных пунктов в Ставропольском муниципальном районе Самарской области.

Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 124,2 тыс. га (65,8 %). На земли жилой и

общественно-деловой застройки приходится 24,6 тыс. га (13,1 %), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 4,8 тыс. га (2,5%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1 %). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,7 тыс. га (4,6%.). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения - 0,8 тыс. га (0,4%).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рис. 2.5.

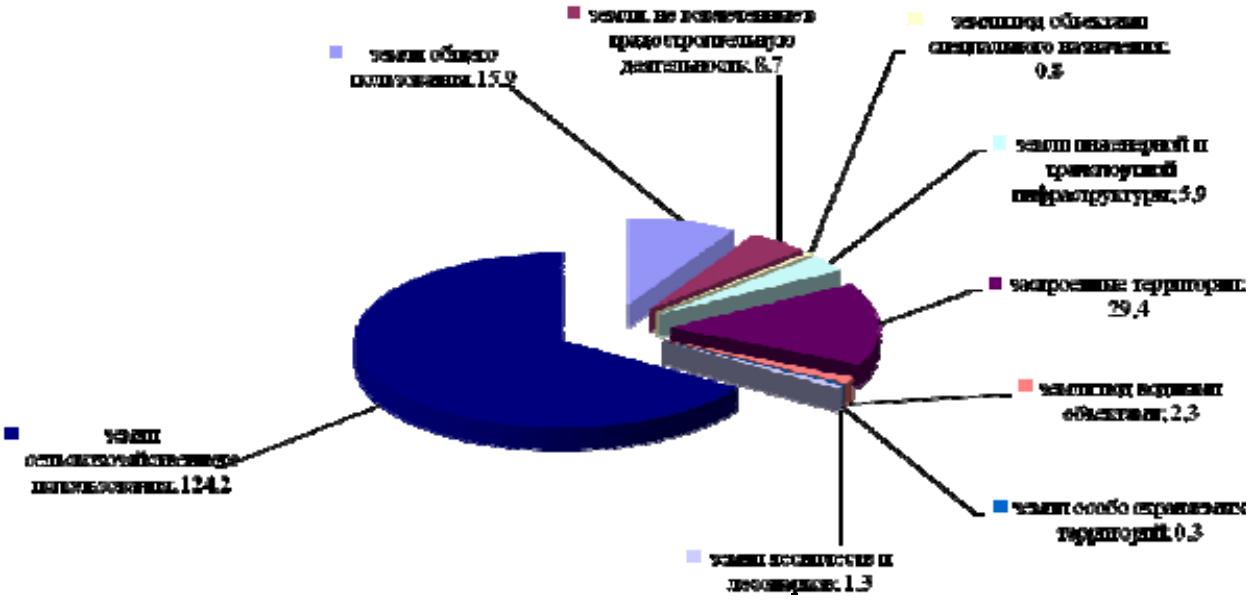


Рисунок 2.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Общая площадь земель промышленности и иного специального назначения на 1 января 2015 года составила 71,2 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2014 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,2 тыс. га.

Согласно распоряжениям Правительства Самарской области «О переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую» произошел перевод земельных участков общей площадью 0,2 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности.

По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта - 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта - 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта - 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий (земли промышленности) предоставлено 19,8 тыс. га земель.

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите

целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

Землями энергетики в Самарской области занято 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электроподстанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая административные здания и подъездные дороги к ним.

К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,8 тыс. га.

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рис.7.

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рис.2.6.

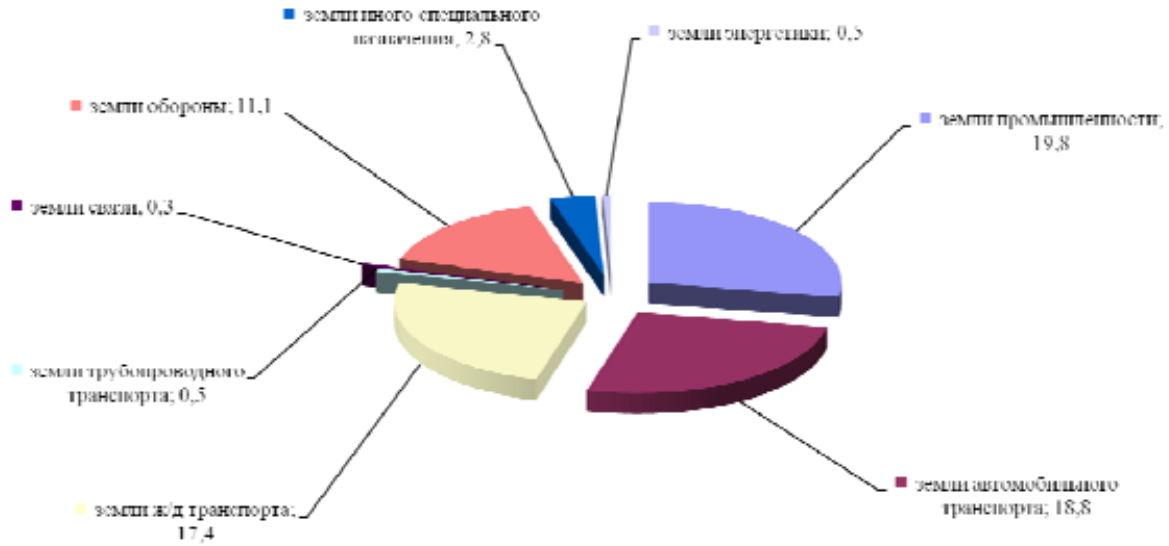


Рисунок 2.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использования за 2014 год, тыс. га

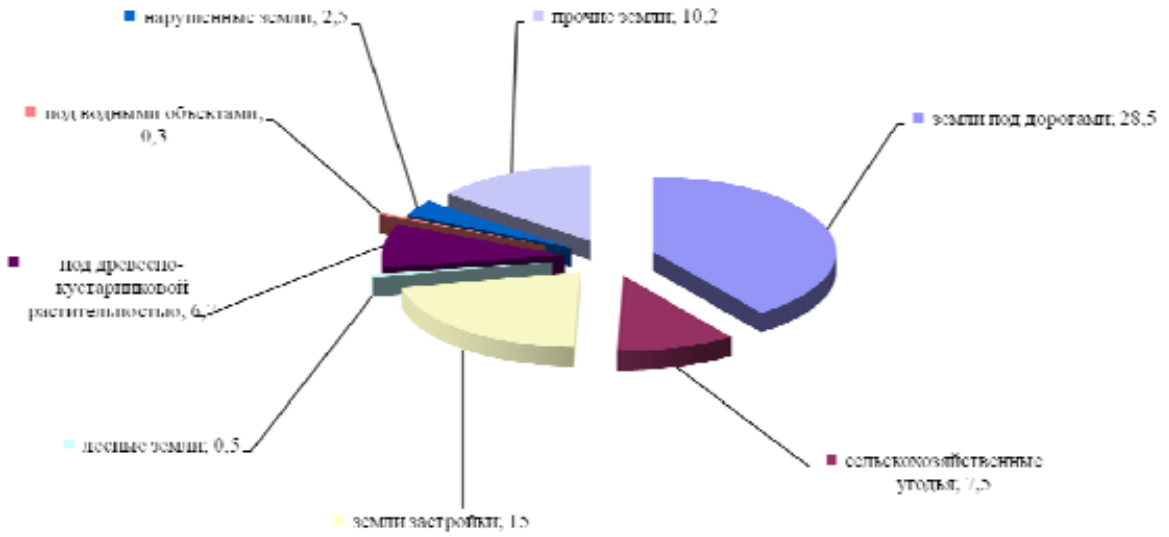


Рисунок 2.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления.

По состоянию на 01.01.2015 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» - 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина - 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

Под детские оздоровительные лагеря, базы отдыха и памятники природы предоставлено 1,4 тыс. га земель.

Согласно Земельному кодексу РФ, Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» земли государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и приватизации не подлежат.

Структура земель особо охраняемых природных территорий и объектов по видам угодий приведена на рис.2.8.

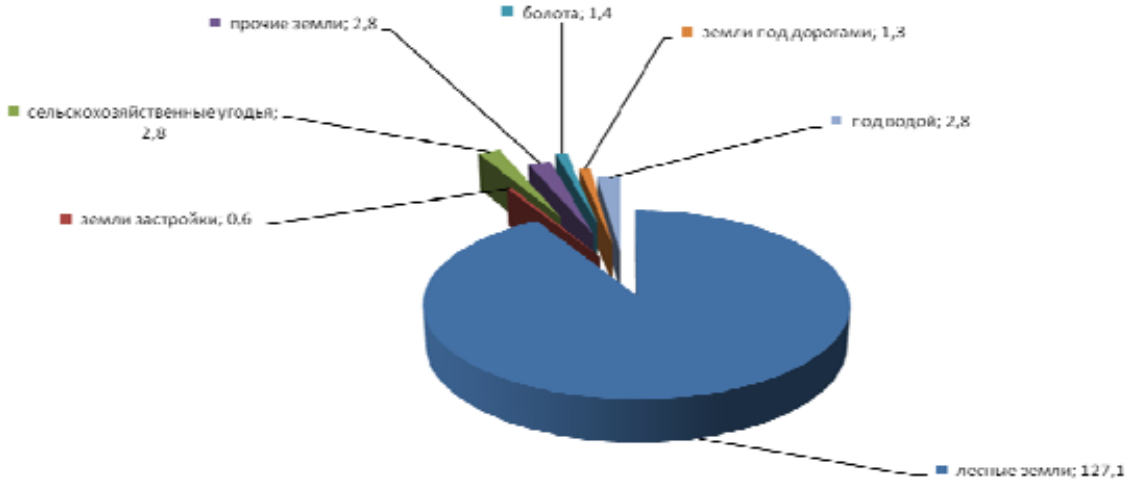


Рисунок 2.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли лесного фонда

Площадь категории земель лесного фонда в 2014 году увеличилась на 0,9 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения и составляет 550,5 тыс. га.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 510,8 тыс. га или 92,8% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 16,3 тыс. га (2,9 %), в том числе 3,8 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8 %), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,4 %).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 297,7 тыс.га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рис.2.9.

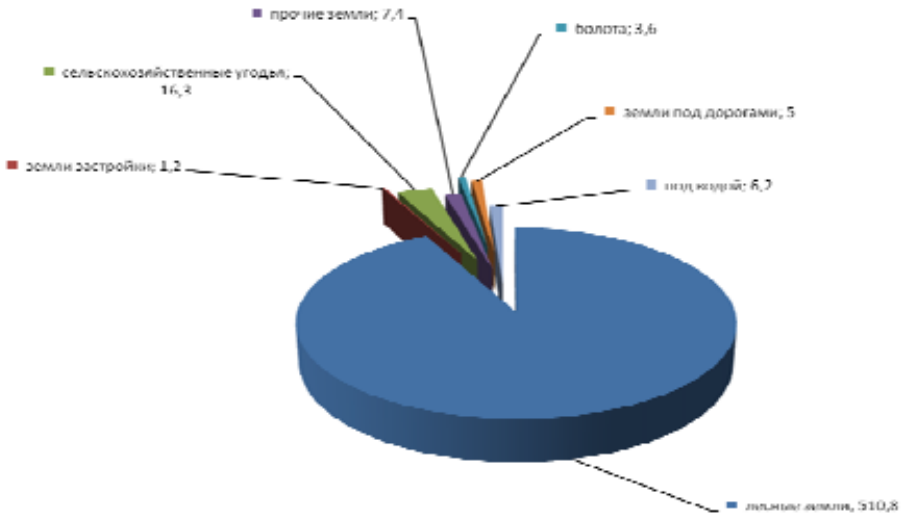


Рисунок 2.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2015 года составляют 167,4 тыс. га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

Основу водного фонда Самарской области составляют Куйбышевское и Саратовское водохранилища, река Волга, река Самара, река Сок, река Большой Кинель, река Уса, река Черемшан, река Кондурча, река Большой Иргиз. На долю водохранилищ, предназначенных для целей орошения приходится около 3% от площади земель данной категории.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 03.06.2006г. № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации» (введен в действие с 1 января 2007г.) водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.

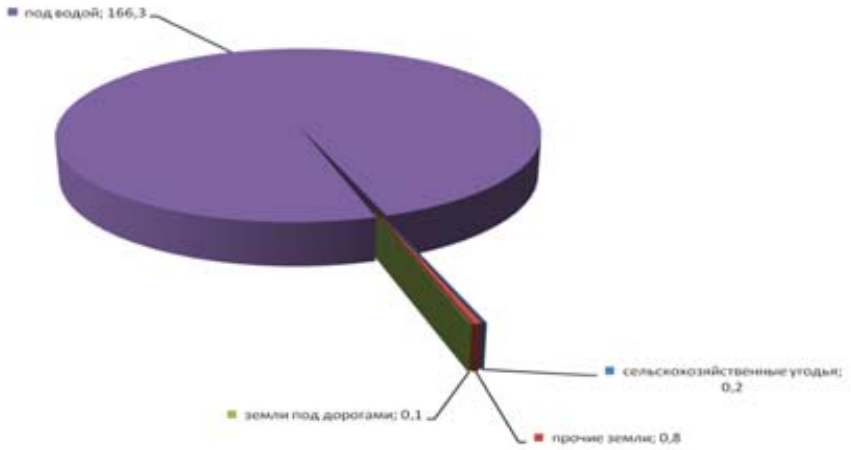


Рисунок 2.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли запаса

В категорию земель запаса вошли земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование или аренду юридическим и физическим лицам, а так же не используемые и не вовлеченные в хозяйственный оборот земельные участки.

Площадь земель запаса Самарской области в 2014 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.

Рисунок 2.11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТУ РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП), государственного кадастра недвижимости, а также сведения, предоставляемые:

- Территориальным Управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области;
- Министерством имущественных отношений Самарской области;
- Администрациями муниципальных образований.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 520 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 33,2 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 75,8 тыс. га;

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2491,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2015 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2774,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 68,2 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 90,8 % или 61,9 % от общей площади земель категории (2518,3 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 9,2 % или 6,3 % от общей площади земель категории (256,2 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности находится 1294,2 тыс. га (31,8 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 92,4 % (2327,2 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 113,1 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 52,3 тыс. га или 1,3 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 13,5 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (34,6 тыс. га), 218,5 тыс. га (или 85,3 %) - собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 3,1 тыс. га (или 1,2 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции на праве частной собственности, передано 2,2 тыс. га земель.

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРП (51,3 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га и ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2015 г. в собственность граждан передано 68,7 тыс. га (19,1%), в собственность юридических лиц – 19,7 тыс. га (5,5 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 271,2 тыс. га (75,4%) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица обладают земельными участками на праве собственности площадью 13,5 тыс. га земель, собственность юридических лиц – 14,3 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности – 83,7 % или 143,0 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,0 тыс. га, для целей садоводства – 4,8 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,5 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 14,3 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,1 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,1 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,4 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (являются самостоятельными хозяйствующими субъектами с правами юридического лица).

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица обладают земельными участками на праве собственности общей площадью – 55,2 тыс. га, из которых 46,9 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 4,3 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,1 тыс. га земельных участков.

В собственности юридических лиц находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,3 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс.га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности составляет 128,2 тыс. га или 67,9 %.

В Единый государственный реестр прав внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,6 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности на площади 4,3 тыс. га и под военными и иными режимными объектами на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 19,9 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности на площади 0,7 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования на площади 0,6 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 4,2 тыс. га.

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,8 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,2 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования 0,6 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, земель транспорта 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта (2,9 тыс. га – в границах сельских населенных

пунктов), 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта (в границах городов и поселков городского типа).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 24,1 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,9 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 4,2 тыс. га), из которых: в пользовании – 1,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде (в границах городов и поселков городского типа – 3,3 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,8 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 6,7 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа –2,9 тыс. га, 3,8 тыс. га в сельских населенных пунктах – из которых в пользовании 1,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,5 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 7,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа 4,9 тыс. га, в сельских населенных пунктах- 2,3 тыс. га), из которых: в пользовании 0,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 1,8 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 0,8 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 1,0 тыс. га).

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли данной категории приватизированы в наименьшей степени. По состоянию на 1 января 2015 года в собственности граждан находится 0,6 тыс. га земель данной категории и 1,5 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,1 тыс. га (97,1%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,9 тыс. га), в Единый государственный реестр прав внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га, которые в последующем переданы в аренду юридическим лицам 6,5 тыс. га и в пользование 0,5 тыс. га.

Из 36,6 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс.га. Используются 16,5 тыс. га юридическими лицами на праве аренды, 0,9 тыс. га – находятся в пользовании юридических лиц.

Из общей площади земель 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в Единый государственный реестр прав внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс.га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,4 тыс. га, из которых предоставлено в пользование юридическим лицам 11,4 тыс. га и в аренду – 23,1 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 10,1 тыс. га (0,7 тыс. га – земли промышленности и 9,4 тыс. га земли автомобильного транспорта).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,4 тыс. га (0,3 тыс. га – земли промышленности и 0,1 тыс. га – иного специального назначения).

Распределение земель иных категорий

Земельные участки на общей площади 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов, отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности, зарегистрировано по праву собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Земли лесного фонда на 1 января 2015 года занимают площадь 550,5 тыс.га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на площади 297,7 тыс. га (53,7 %).

Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право

федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании 0,4 тыс. га.

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности.

Источники информации: http://to63.rosreestr.ru/kadastr/gos_monitor_zem/analitic_materiali

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Статистические данные по развитию рынка недвижимости в Самарской области в первом полугодии 2015 года показывают, что в целом общее количество принятых заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по сравнению с аналогичным периодом 2014 года снизилось на 4%.

Ипотеку граждане регистрировали значительно реже: по сравнению с 2014 годом количество обращений снизилось на 21%.

http://www.to63.rosreestr.ru/news/6740945/

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-61

Состояние рынка земельных участков под ИЖС в Самарской области

Состав и структура предложений на рынке земельных участков Самарской области по состоянию на 3 квартал 2015г. не претерпели ощутимых изменений в сравнении с предшествующими периодами.

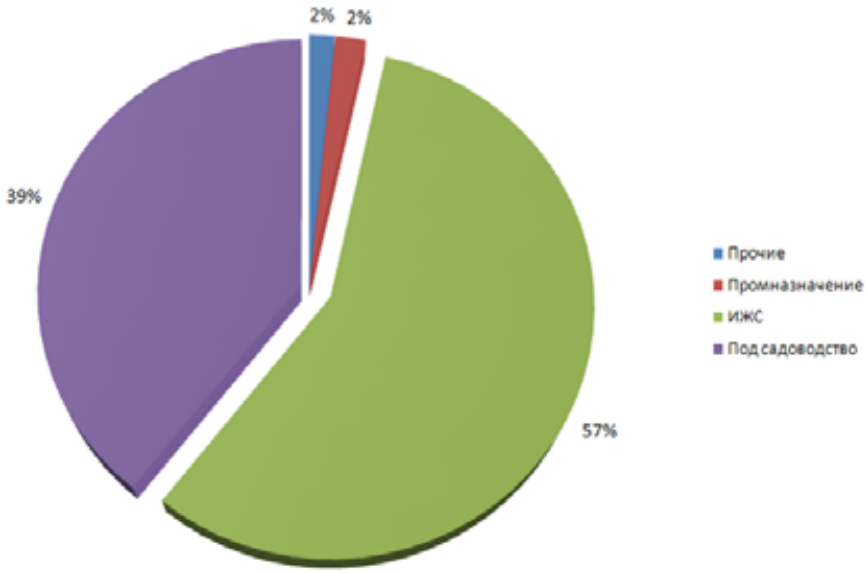


Рисунок 5. Распределение предложений по назначению использования на рынке земельных участков, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольший объем предложений земельных участков под ИЖС (80%) распределен по районам Самарской области.

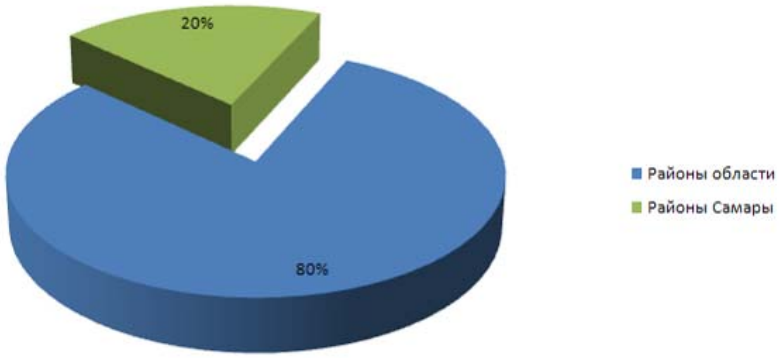


Рисунок 6. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по районам г.Самары и области (по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

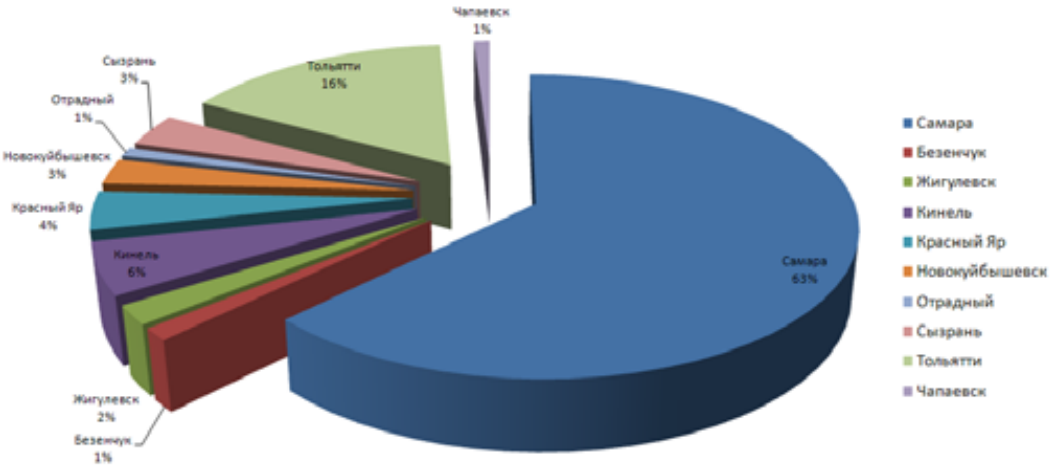


Рисунок 7. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по населенным пунктам области, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.
(данные: https://www.avito.ru/samarskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/izhs)

По площади земельных участков под ИЖС, наибольший объем предложений занимают участки с площадью до 25 соток.

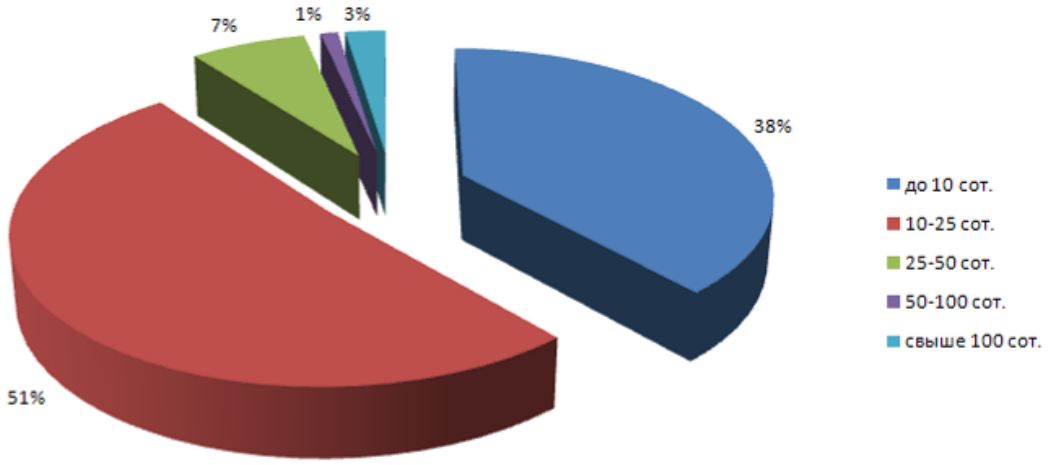


Рисунок 8. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по площади, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольшие доли распределения предложений на рынке земельных участков по районам Самарской области по состоянию на 3 квартал 2015г. соответствуют Красноярскому (39%), Волжскому (36%) и Кинельскому (20%) районам.

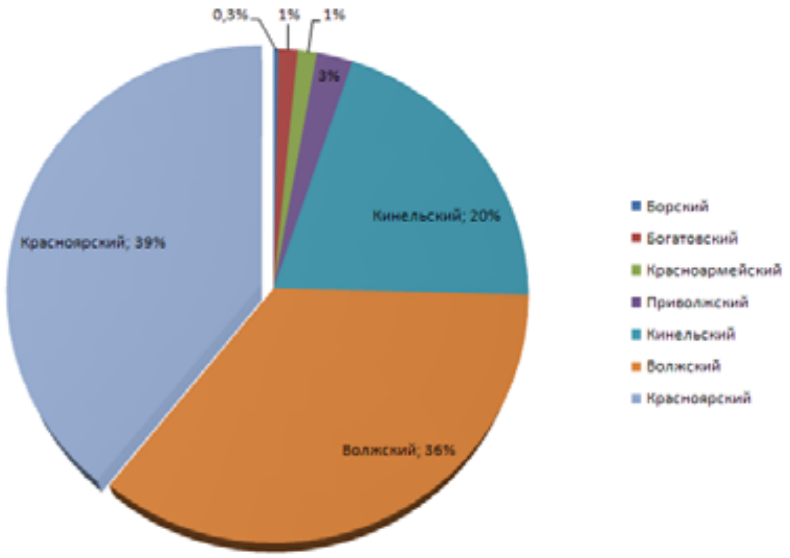


Рисунок 9. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по районам области, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По данным на сентябрь 2015 года средняя цена предложения на рынке земельных участков под ИЖС по районам Самарской области составила 62,1 тыс. руб. за сотку.

Минимальная цена предложения 4,9 тыс.руб./сот. в Красноярском р-не (с. Красный Яр, в границах ЗАО Белозерское. Земельный участок 32,82 га под ИЖС. Размежеван по 10 соток.).

Максимальная цена предложения 268,8 тыс.руб./сот. в Красноярском р-не (пос. Старосемейкино, ул. Кооперативная, в центре поселка. Ровный участок без строений 8 соток)

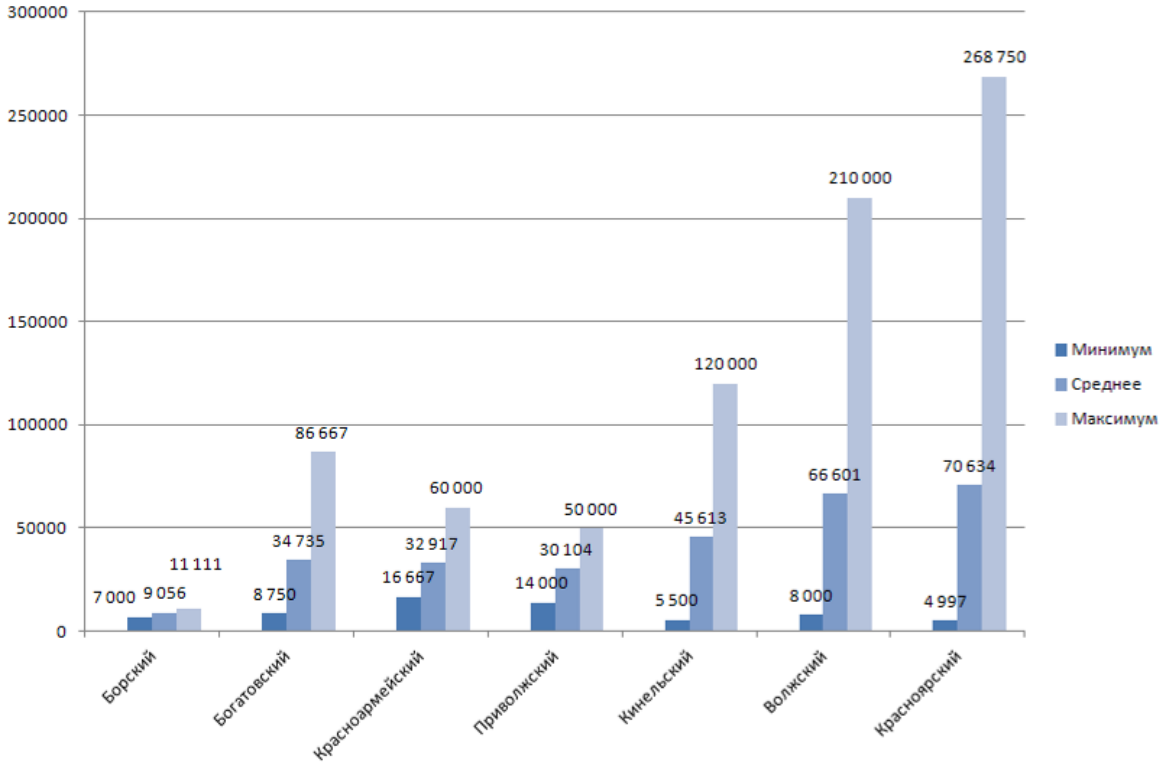


Рисунок 10. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений на рынке земельных участков под ИЖС в зависимости от района области (Самарская обл. по состоянию на 3 квартал 2015г), руб./сот.

Состояние рынка земельных участков под садоводство в Самарской области

По состоянию на 3 квартал 2015г. на рынке земельных участков участки под садоводство занимают 39% от общего объема предложений (см.рисунок 5)

Наибольшая доля предложений земельных участков под садоводство (69%) распределена по районам Самарской области.

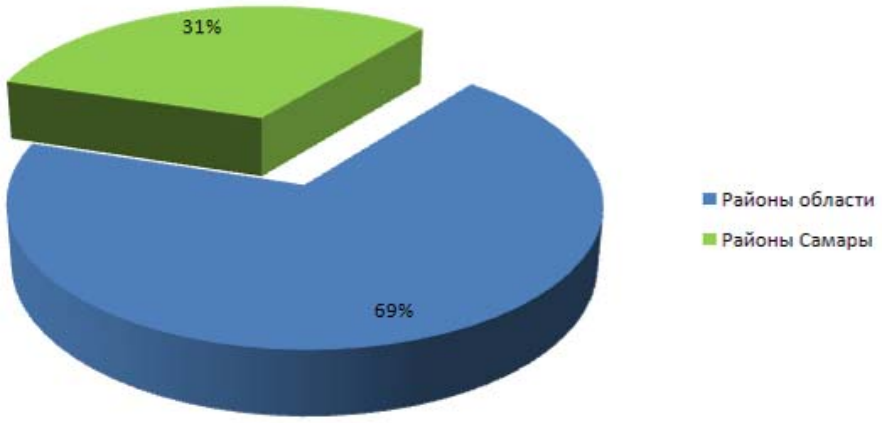


Рисунок 11. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по районам г.Самары и области (по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По площади земельных участков под садоводство, наибольшую часть от объема предложений (85%) занимают участки с площадью до 10 соток.

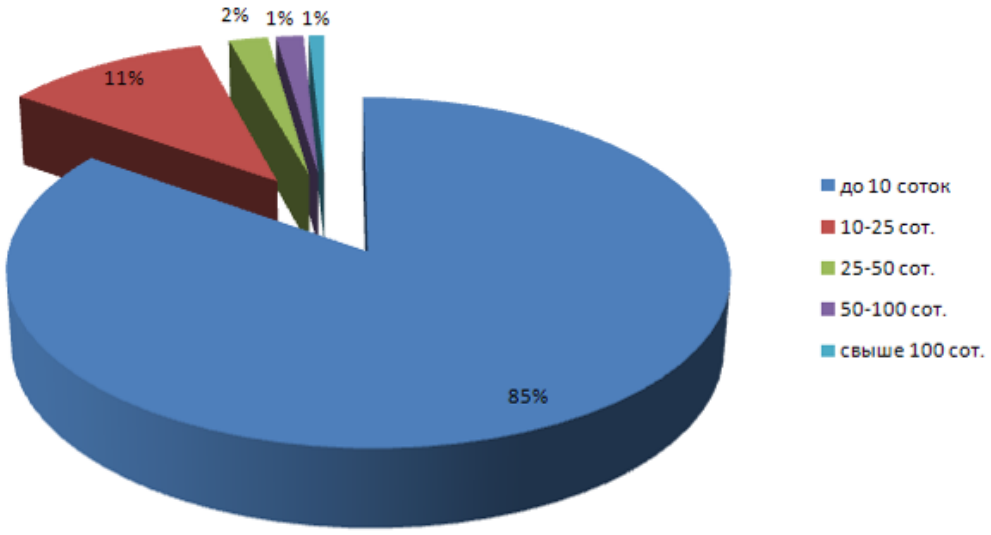


Рисунок 12. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по площади, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольшие доли распределения предложений на рынке земельных участков по районам Самарской области по состоянию на 3 квартал 2015г. соответствуют Волжскому (39%), Красноярскому (37%) и Кинельскому (18%) районам.

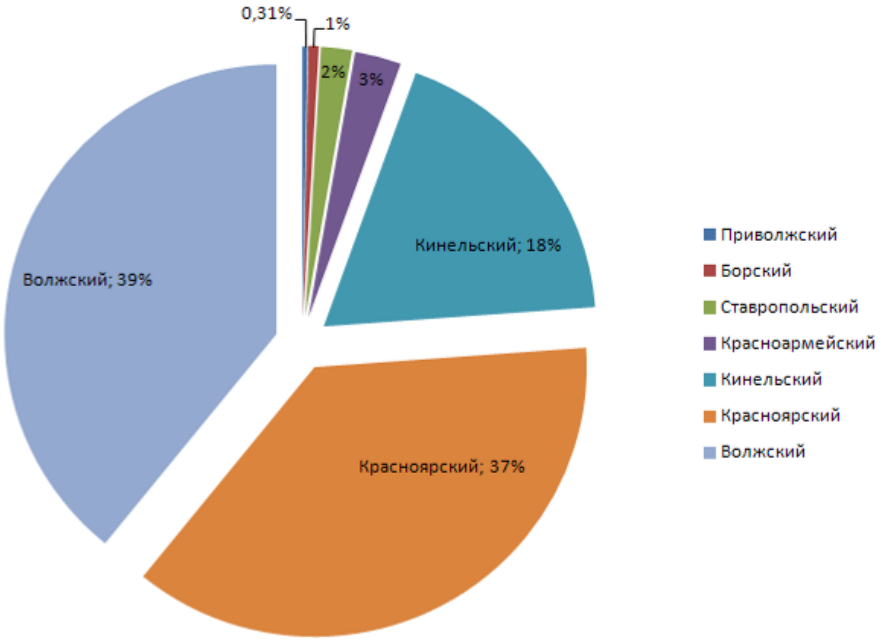


Рисунок 13. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по районам области, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По данным на сентябрь 2015 года средняя цена предложения на рынке земельных участков под садоводство по районам Самарской области составила 47,9 тыс. руб. за сотку.

Минимальная цена предложения 5 тыс.руб./сот. в Красноярском р-не (б.Каменка СНТ Бытовик, земельный участок 15 под садоводство).

Максимальная цена предложения 163,5 тыс.руб./сот. в Красноярском р-не (СДТ ЭНЕРГЕТИК, 5,2 сотки)

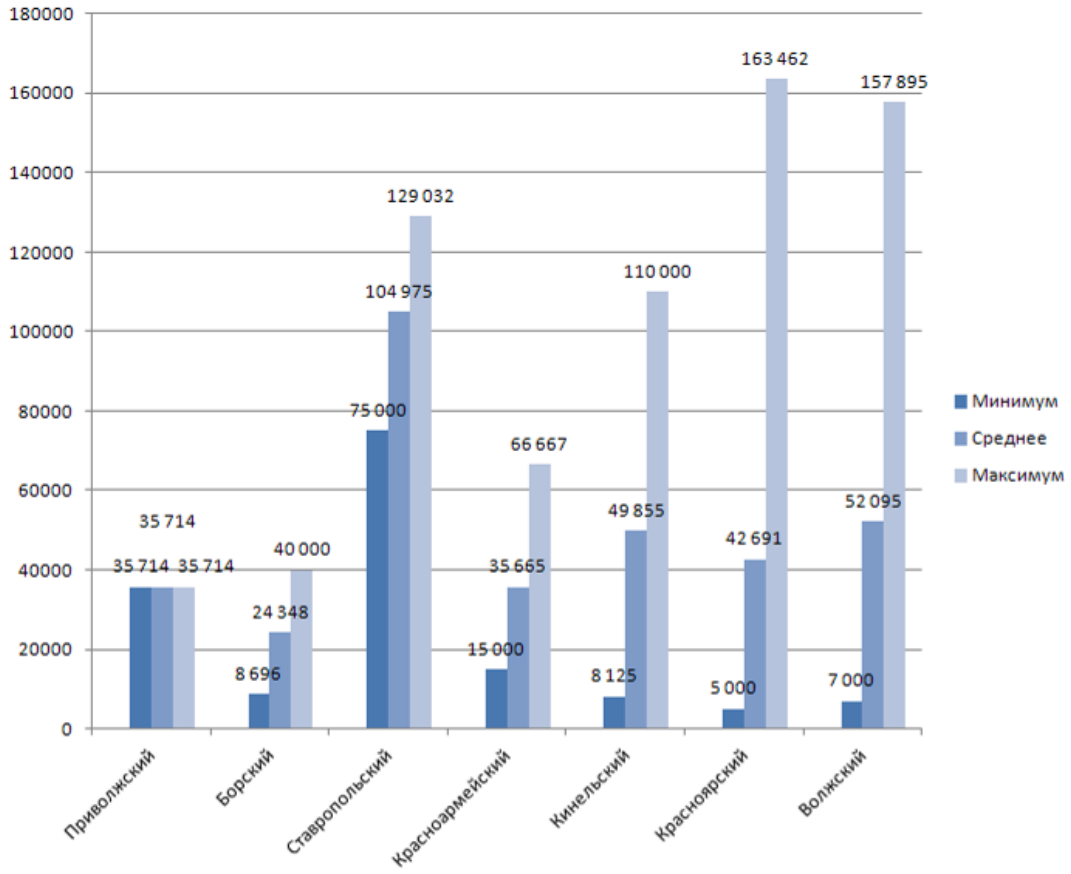


Рисунок 10. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений на рынке земельных участков под садоводство в зависимости от района области (Самарская обл. по состоянию на 3 квартал 2015г), руб./сот.

Источники информации:

1. Информационная система «Центр» (http://www.iscentre-samara.ru/)
2. Сайт Dom63.ru (http://dom.63.ru/)
3. Сайт Avito.ru (http://www.avito.ru/)
4. Сайт (http://dom.mirkvartir.ru/)
5. Журнал «Зеленая площадь» (Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»)

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными факторами, определяющими рынок недвижимости, как и любую другую систему товаров и услуг, являются спрос и предложение.

Существует ряд факторов, воздействующих на величину спроса, среди них:

- платежеспособность населения (снижается при растущей инфляции, безработице, экономических кризисах, социальной нестабильности в стране) - численность населения в динамике (растет ли рождаемость, какова смертность, доля работоспособного населения страны, создаются ли новые семьи)

- соотношения уровня образования, миграции, браков/разводов и других демографических факторов в разных группах населения - условия и доступность привлечения финансов (возможность брать кредиты, оформлять ипотеку, поддержка работодателей и государства в покупке жилья, наличие специальных госпрограмм для расширения жилплощади)

- вкусы и предпочтения потребителя (традиционно самый непредсказуемый фактор – как поведет себя потребитель)

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-июле 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 9,7 процента. Среднедушевые денежные доходы в июле 2015 года составили 28955,9 рубля.

Показатель «Реальные располагаемые денежные доходы населения» снижается (91,8% -по итогам январь-июнь 2015г. по отношению к соответствующему периоду 2014г.), что свидетельствует об уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении недвижимости.

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-июле 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области. Миграционный прирост мигрантов из Украины увеличился в 4,2 раза и составил

1086 человек. Число прибывших из Украины (на срок 9 месяцев и более) увеличилось в 3,3 раза (1250 чел.). В январе-июле 2015 года наблюдалась миграционная убыль в результате обмена населением области с Узбекистаном (1291 человек) и Таджикистаном (326 человек).

Величина предложения также зависит от состояния ряда факторов, среди них:

- резерв пустующих объектов недвижимости (непроданные квартиры и комнаты или не сданные в аренду помещения)
- объемы и темпы нового строительства
- состояние строительной индустрии в целом (как быстро строятся новые жилые комплексы, какие общие проблемы наблюдаются среди строительных компаний, как быстро раскупается жилье, что более всего пользуется спросом на рынке, каковы издержки на стройматериалы в отрасли и многие другие)
- изменения технологии строительства (цены на стройматериалы, на труд рабочих, перевозки и технику могут варьироваться, меняя тем самым распределение бюджета застройщиков, заставляя в итоге пересматривать цену квадратного метра)
- издержки по улучшению неосвоенных участков земли (не все территории изначально пригодны для возведения новых зданий, особенно многоэтажных – строительным работам нередко предшествует труд по подготовке земли к стройке)

Высокое число незанятых или не сданных в аренду домов/помещений, пожалуй

- наиболее существенный индикатор рынка. Чем выше число таких вакантных предложений, тем ниже уровень цен, независимо от спроса. При этом процент незанятого жилья может быть неодинаковым для разных сегментов рынка и должен рассчитывается отдельно.

В рамках оценки оценщик может использовать информацию, которая ему доступна и проверяема (принцип достоверности), и позволяет провести необходимые корректировки с целью получения максимально достоверного результата (принцип достаточности). С одной стороны оценщик в открытых источниках получает определенный объем информации, который может использовать для формирования количественных и качественных характеристик аналогов, с другой стороны операторы рынка в базах данных и объявлениях в Интернет приводят тот объем информации, который с их точки зрения достаточен для создания у пользователей представления об объекте недвижимости.

Рассмотрим структуру информации, публикуемую в трех наиболее крупных информационных ресурсах, используемых оценщиками в Самарской области.

Информационный ресурс: «Авито» (www.avito.ru)		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
Город	Как правило, указывается населенный пункт, район	Местоположение
Категория земель	Поселений (ИЖС), Сельхозназначеня (СНТ, ДНП), Промназначения	Категория
Площадь, сот.	0-1000+ кв.м.	Площадь дома
Расстояние до города	0-100+ км	Удаленность от города
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о состоянии инфраструктуры. Значения: наличие магазина, аптеки, остановки общественного транспорта, качество путей подъезда	Состояние инфраструктуры
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о наличии коммуникаций: водопровод, газ, электричество	Коммуникации

Информационный ресурс: БД «Информационная система «Центр»		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
район	Выбирается из списка, текстовые поля	Местоположение
Права собственности	Выбирается из списка: «частная»; «федеральная»; «муниципальная»; «ведомственная»; «аренда с правом	Вид права

	выкупа»; «субаренда уКУГИ»; «бессрочное пользование»; «не оформлены»	
Форма владения	Выбирается из списка: «продажа», «аренда», «субаренда»; «аренда с правом выкупа»	Форма владения
Строение	«Нет сведений»; «Есть право»	Строение
Прописка	«Нет сведений»; «Есть прописка»	Прописка
Площадь	Числовые значения «от» - «до»	Площадь
Цена/сотку	Числовые значения «от» - «до»	Цена засотку
Цена/общая	Числовые значения «от» - «до»	Цена/общая

Информационный ресурс: «Из рук в руки» (http://samara.irr.ru/)		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
Район города, улица	Выбор из справочника	Местоположение
Категория земель	«любая»; «земли населенных пунктов»; «земли с/х назначения»; «промышленные земли»; «особоохраняемые»; «лесной фонд»; «водный фонд»	Категория
Площадь строения	Числовые значения	Общая площадь
Водопровод	Есть/Неважно	Наличие водопровода
Охрана	Есть/Неважно	Наличие охраны
Электричество	Есть/Неважно	Наличие электричества
Газ	Есть/Неважно	Наличие газа
Площадь участка, соток	Числовые значения «от» - «до»	Площадь участка
Вид права	«любой»; «собственность»; «ПБП»; «аренда на 49 лет»	Вид права
Вид разрешенного использования	«с/х производство»; «ЛПХ»; «садоводство или огородничество»; «дачное строительство»; «крестьянско-фермерское хозяйство»; «ИЖС»	Вид разрешенного использования
Ключевые слова	Поле ввода ключевых слов для поиска по тексту объявлений	Доп.Фактор
Описание	В 80% объявлений присутствует описание окружающих благоприятных природных факторов, уровня развития инфраструктуры	Состояние окружающих факторов

Таким образом, из доступной информации по объектам недвижимости и, следовательно, определенной операторами рынка как значимой, можно сформировать следующий набор основных ценообразующих факторов для земельных участков под ИЖС и садоводство:

- вид права;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций;
- инфраструктура;

(http://easy2sale.ru/info/11/5977/).
http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/

Основные выводы относительно рынка земельных участков под ИЖС и садоводство в Самарской области по итогам 3 квартала 2015г.

На рынке земельных участков Самарской области по состоянию на третий квартал 2015 года:

- наибольшее количество предложений распределено по районам Волжский, Красноярский и Кинельский;
- средняя цена за сотку в конце третьего квартала 2015г. по районам Самарской области составила: на земельный участок под ИЖС 62,1 тыс. руб.; на земельный участок под садоводство 47,9 тыс. руб.
- По площади земельных участков под ИЖС, наибольший объем предложений (51%) занимают участки с площадью от 10 до 25 соток;
- По площади земельных участков под садоводство, наибольшую часть от объема предложений (85%) занимают участки с площадью до 10 соток;

В среднеценовом исчислении: самые дорогие земельные участки под ИЖС (более 66 тыс.руб/сот.) в Волжском и Красноярском районах, наименее дорогие (менее 31 тыс.руб/сот.) в Борском и Приволжском районах.

Самые дорогие земельные участки под садоводство (более 50 тыс.руб/сот.) в Волжском и Ставропольском районах, наименее дорогие (менее 36 тыс.руб/сот.) в Борском и Красноармейском районах.

4. 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).

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть, в Америке и существуют абсолютно одинаковые земельные участки, описанные в методической литературе, различающиеся между собой только по одному фактору, при этом можно вычислить влияние этого фактора на стоимость земельного участка. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщики могут обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов (более 30). В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости земельных участков указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины корректировок метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка.

Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки 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 объектами недвижимости.

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 объекта 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 аналогичными объектами.

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 были использованы следующие методы:

Метод процентных поправок (метод прямого сравнения продаж).

Метод предусматривает внесение корректировок в процентах от стоимости единицы сравнения на основании сравнения аналогичных объектов, отличающихся только одним фактором (что в условиях неактивного рынка практически невозможно), или на основании общего анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторских компаний

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

В данной работе в качестве объектов - аналогов были использованы предложения к продаже аналогичных объектов в промзонах Кировского и Железнодорожного районах г.Самары. В целях оптимизации и расширения информации, указанных в публичной оферте, по предложению в продажу объектов-аналогов, дополнительно по телефону были опрошены собственники или риэлторы, осуществляющие продажу объектов недвижимости.

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 объекта;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки 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 объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на оцениваемый объект;

- физические характеристики (состояние объекта, его размер и т д);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с объектами (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 аналогичными объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (кв. м.), 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.

Корректировка по фактору «Месторасположение» проводилась экспертно, т.к. в средствах массовой информации отсутствует необходимый для расчета корректировки объем данных.

Описание	*Величина корректировки*
9-я просека	0,0%
Студеный Овраг	0,0%
7 просека	-10,0%

Корректировка по фактору «Масштаб участка, кв.м» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.). В данном случае принималось минимальное значение расширенного интервала.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Корректировка по фактору «Наличие коммуникаций» проводилась экспертно, т.к. в средствах массовой информации отсутствует необходимый для расчета корректировки объем данных.

Описание	*Величина корректировки*
По границе участка	0,0%
На участке	-5,0%

Корректировка по фактору «Наличие строений на участке» проводилась экспертно, т.к. в средствах массовой информации отсутствует необходимый для расчета корректировки объем данных.

Описание	*Величина корректировки*
условно свободный	0,0%
Дачный домик	-5,0%

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м общей земельных участков.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих 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.

Ценообразующие факторы

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности на объекты-аналоги)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок по продаже на рынке. Использование кредитных ресурсов покупателем не может существенно повлиять на цену сделки)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения** (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

По данным «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник

оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.) скидка на торг составляет от 8% до 23%. В данном случае скидка на торг была принята в размере 20% на основании консультаций со специалистами риэлтерских и оценочных компаний.

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих 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.

Ценообразующие факторы:

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности у объектов-аналогов)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок на рынке)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).
- **Месторасположение, Наличие строений, Масштаб, Наличие коммуникаций** (корректировки проводились методом экспертных оценок).

В данных расчетах земельный участок рассматривается как условно свободный (без улучшений).

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	580,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 320 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9-я просека 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	7 000 000 руб.

Количество единиц сравнения, кв.м	1400,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	5 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9 просека, 12 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	14,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №3	Земельный участок, т.8-917-017-11-17, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_359820011
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 800 руб.
Месторасположение	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,0 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №4	Земельный участок, т.8-927-760-74-99, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._izhs_717850490
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	4 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	570,00
Стоимость единицы сравнения	7 895 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	3 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	6 316 руб.
Месторасположение	7 просека, проезд 10
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №5	Земельный участок, т.8-937-230-33-89, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_710851183
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	5 167 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 480 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 133 руб.
Месторасположение	9-я просека
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64			
Аналог №1	9-я просека 11 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	9 просека, 12 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	7 просека, проезд 10	-10,0%	- 632 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	9-я просека	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	6,527 сот.			
Аналог №1	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	14,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	5,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	6,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие коммуникаций

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	По границе участка			
Аналог №1	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	На участке	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №3	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	По границе участка	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	На участке	-5,0%	- 207 руб.	3 927 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие строений на участке

Фактор №4	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	домик	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №2	домик	-5,0%	- 190 руб.	3 610 руб.
Аналог №3	домик	-5,0%	- 240 руб.	4 560 руб.
Аналог №4	домик	-5,0%	- 284 руб.	5 400 руб.
Аналог №5	домик	-5,0%	- 196 руб.	3 730 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	4 000 руб.	- 200 руб.	3 800 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №2	4 000 руб.	- 390 руб.	3 610 руб.	-9,75%	0,2000
Аналог №3	4 800 руб.	- 240 руб.	4 560 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №4	6 316 руб.	- 916 руб.	5 400 руб.	-14,50%	0,2000
Аналог №5	4 133 руб.	- 403 руб.	3 730 руб.	-9,75%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 220 руб.
Площадь объекта, кв.м: 652,70
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 2 754 438 руб.

Земельный участок площадью 665,2 кв.м

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64			
Аналог №1	9-я просека 11 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	9 просека, 12 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	7 просека, проезд 10	-10,0%	- 632 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	9-я просека	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	6,65 сот.			
Аналог №1	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	14,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	5,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	6,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие коммуникаций

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	По границе участка			
Аналог №1	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	На участке	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №3	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	По границе участка	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	На участке	-5,0%	- 207 руб.	3 927 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие строений на участке

Фактор №4	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	домик	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №2	домик	-5,0%	- 190 руб.	3 610 руб.
Аналог №3	домик	-5,0%	- 240 руб.	4 560 руб.
Аналог №4	домик	-5,0%	- 284 руб.	5 400 руб.
Аналог №5	домик	-5,0%	- 196 руб.	3 730 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	4 000 руб.	- 200 руб.	3 800 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №2	4 000 руб.	- 390 руб.	3 610 руб.	-9,75%	0,2000
Аналог №3	4 800 руб.	- 240 руб.	4 560 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №4	6 316 руб.	- 916 руб.	5 400 руб.	-14,50%	0,2000
Аналог №5	4 133 руб.	- 403 руб.	3 730 руб.	-9,75%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 220 руб.

Площадь объекта, кв.м: 665,20

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 2 807 188 руб.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Доходный подход к 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. Доходный подход включает три метода:

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

В связи с тем, что методы выделения, распределения, остатка, предполагаемого использования и земельной ренты являются косвенными методами определения стоимости земельного участка, и методу сравнения продаж при наличии аналогов всегда отдается предпочтение, оценщик полагает, что вышеперечисленные косвенные методы при наличии рыночной информации, необходимой для применения метода сравнения продаж, имеют более низкую достоверность и их применение в данном отчете неактуально.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

5.1. 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 для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

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.

В данном отчете в рамках затратного подхода был проведен расчет стоимости имеющихся улучшений на земельном участке.

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.

Проанализировав исходные данные по строительным расценкам на СМР, необходимую точность результата оценки и предполагаемый вклад затратного подхода в стоимость исследуемого объекта, Оценщики приняли решение применить при расчете полной восстановительной стоимости метод стоимости укрупненных элементов.

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.

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных, представленныйх в издании «Статистический бюллетень Банка России» 2015г. №12 (271) (Учредитель ЦБ РФ), стр.130:

Таблица 4.3.5

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(% годовых)

	Всего								В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2014 год																
январь	7,35	9,94	10,62	11,18	9,15	11,09	10,28	10,64	12,60	11,61	12,33	13,15	12,49	13,10	12,34	12,83
февраль	7,47	10,16	10,98	11,59	9,43	11,26	10,91	11,11	12,49	11,88	12,26	13,19	12,59	13,31	12,76	13,15
март	8,99	11,06	10,92	11,23	10,29	10,87	10,30	10,60	12,38	12,24	12,24	12,91	12,55	12,59	12,87	12,68
апрель	9,27	11,05	11,57	11,53	10,53	10,82	11,24	10,97	12,83	12,16	12,67	13,29	12,85	13,10	12,88	13,03
май	9,32	11,53	11,86	12,09	10,60	11,19	11,29	11,23	13,09	12,38	12,68	13,16	12,88	13,20	12,33	12,76
июнь	9,43	11,45	11,89	12,05	10,68	11,84	11,48	11,67	13,11	12,32	12,73	13,29	12,95	13,28	12,32	12,82
июль	9,39	11,45	12,09	12,38	10,69	11,98	11,81	11,92	12,97	12,56	12,93	13,49	13,09	13,27	13,26	13,27
август	9,29	11,75	11,28	12,31	10,56	11,96	11,66	11,83	13,14	12,58	13,27	13,37	13,16	13,67	13,42	13,59
сентябрь	9,22	12,00	12,66	12,62	10,62	12,38	11,70	12,05	13,15	12,77	13,53	13,39	13,27	13,68	13,08	13,45
октябрь	9,58	12,26	12,54	12,69	10,79	12,29	12,16	12,24	12,82	13,05	13,28	13,62	13,33	13,93	13,20	13,65
ноябрь	11,20	12,82	13,07	13,09	11,97	12,82	11,94	12,56	13,51	13,43	13,80	14,00	13,77	14,24	13,61	14,00
декабрь	19,81	17,16	15,00	15,02	18,31	14,12	12,15	12,94	15,95	15,90	15,97	16,27	16,09	15,31	14,22	14,92
2015 год																
январь	19,59	20,70	20,20	19,50	19,86	15,32	14,87	15,09	19,25	19,00	18,94	18,68	18,86	17,89	17,59	17,77
февраль	17,46	18,51	19,05	18,50	18,14	17,75	15,03	16,36	18,41	19,14	19,42	18,96	19,05	18,34	16,13	17,63
март	16,89	18,38	18,77	18,73	17,91	17,21	15,31	16,45	18,05	19,20	19,67	19,05	19,12	18,02	16,31	17,38
апрель	16,36	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	14,38	15,80	18,22	18,56	19,18	18,97	18,88	18,18	16,61	17,64
май	14,92	16,54	16,49	17,18	16,02	16,93	15,06	16,25	18,22	18,63	18,69	18,45	18,52	18,24	15,81	17,57
июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	15,51	15,62	14,37	15,12	18,14	18,43	18,25	17,92	18,11	16,79	16,36	16,67
июль	13,33	15,55	16,10	15,36	14,65	15,41	14,10	14,87	18,10	17,92	17,72	17,38	17,61	17,01	16,32	16,81
август	12,54	15,42	15,93	15,36	14,24	14,88	14,08	14,58	17,85	17,25	17,44	17,23	17,33	16,49	15,52	16,19
сентябрь	12,43	15,06	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19	16,59	16,79	17,62	16,83	16,97	16,17	14,23	15,46
октябрь	12,19	14,74	15,66	14,56	13,58	14,39	14,40	14,39	17,94	16,93	17,21	16,73	16,96	16,21	14,40	15,29

Период	*Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет*
янв.14	10,28%
фев.14	10,91%
мар.14	10,30%
апр.14	11,24%
май.14	11,29%
июн.14	11,48%
июл.14	11,81%
авг.14	11,66%
сен.14	11,70%
окт.14	12,16%
ноя.14	11,94%
дек.14	12,15%
янв.15	14,87%
фев.15	15,03%
мар.15	15,31%
апр.15	14,38%
май.15	15,06%
июн.15	14,37%
июл.15	14,10%
авг.15	14,08%
сен.15	13,97%
окт.15	14,40%
Среднее значение	12,84%
Медианное значение	**12,16%**

К расчетам принято медианное значение, равное 12,16%.

Доля авансового платежа к общей стоимости строительства аналогичных объектов C_a – 50% (на основании анализа динамики заключения договоров долевого участия при строительстве жилых зданий).

Расчет полной восстановительной стоимости улучшений проводился на основании цен и расценок на строительные материалы и СМР, предоставленных в Сборниках УПВС в ценах 1969 года. Коэффициенты приведения к текущим ценам определялись согласно информации, представленной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене, издаваемом фирмой "КО-ИНВЕСТ".

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.

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 факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального износа оцениваемого объекта. В связи с этим, делается заключение, что величина функционального износа у оцениваемого объекта 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.

Таким образом, стоимость улучшений составляет – **79 292 руб.**

Расчеты представлены в Приложении 1 данного отчета.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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*.

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.

В средствах массовой информации отсутствуют предложения к продаже подобного вида недвижимости. В связи с этим, расчет стоимости дачного строения сравнительным подходом не проводился.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания: инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем, а также, суммы, ожидаемой от его перепродажи. Оцениваемая стоимость - это текущая стоимость всех будущих доходов. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки (ФСО№1), доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Основой для расчетов текущей стоимости объекта оценки методами доходного подхода является потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) или чистый операционный доход ЧОД. Выбор показателя дохода зависит от наличия доступной информации и традиций рынка.

Как уже отмечалось в разделе анализа состояния рынка, официальный рынок аренды аналогичного вида использования земельных участков в г.Самаре практически отсутствует. В такой ситуации Оценщик принял решение об отказе от применения доходного подхода.

6. 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. Не применялся – для расчета земельного участка.

Затратный подход применялся для расчета имеющихся улучшений. 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. Весовой коэффициент затратного подхода для расчета улучшений – 1,0.

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.

Весовой коэффициент сравнительного подхода для расчета земельного участка – 1,0.

Доходный подход. Не применялся.

При согласовании результатов расчетов различными подходами использованы следующие весовые коэффициенты.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64

Наименование подхода	*Весовой коэф-т*	*Стоимость, руб.*
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	2 753 928
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	**2 753 928**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: нежилое здание, площадь 28,60 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64

Наименование подхода	*Весовой коэф-т*	*Стоимость, руб.*
Затратный подход	1,00	76 517
Сравнительный подход	0,00	Не применялся
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	**76 517**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	2 807 188
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	**2 807 188**

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, которым является:

Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,70 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64;

Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: нежилое здание, площадь 28,60 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64,

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9, на дату оценки, округленно, составляет:

5 640 000 рублей, в том числе:

Земельный участок с жилым строением - 2 830 000 рублей,

в том числе земельный участок площадью 652,70 кв.м – 2 750 000 рублей, жилое строение – 80 000 рублей

Земельный участок площадью 665,20 кв.м – 2 810 000 рублей

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.**
Основной параметр	**652,70 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.
Площадь, кв.м	652,70
Месторасположение	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,527 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	580,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 320 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9-я просека 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	7 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1400,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	5 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9 просека, 12 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	14,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №3	Земельный участок, т.8-917-017-11-17, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_359820011
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 800 руб.
Месторасположение	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,0 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №4	Земельный участок, т.8-927-760-74-99, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._izhs_717850490
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.

Цена аналога	4 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	570,00
Стоимость единицы сравнения	7 895 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	3 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	6 316 руб.
Месторасположение	7 просека, проезд 10
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №5	Земельный участок, т.8-937-230-33-89, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_710851183
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	5 167 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 480 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 133 руб.
Месторасположение	9-я просека
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64			
Аналог №1	9-я просека 11 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	9 просека, 12 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	7 просека, проезд 10	-10,0%	- 632 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	9-я просека	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	6,527 сот.			
Аналог №1	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	14,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	5,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	6,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие коммуникаций

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	По границе участка			
Аналог №1	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	На участке	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №3	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 800 руб.

Аналог №4	По границе участка	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	На участке	-5,0%	- 207 руб.	3 927 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие строений на участке

Фактор №4	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	домик	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №2	домик	-5,0%	- 190 руб.	3 610 руб.
Аналог №3	домик	-5,0%	- 240 руб.	4 560 руб.
Аналог №4	домик	-5,0%	- 284 руб.	5 400 руб.
Аналог №5	домик	-5,0%	- 196 руб.	3 730 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	4 000 руб.	- 200 руб.	3 800 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №2	4 000 руб.	- 390 руб.	3 610 руб.	-9,75%	0,2000
Аналог №3	4 800 руб.	- 240 руб.	4 560 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №4	6 316 руб.	- 916 руб.	5 400 руб.	-14,50%	0,2000
Аналог №5	4 133 руб.	- 403 руб.	3 730 руб.	-9,75%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 220 руб.
Площадь объекта, кв.м: 652,70
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 2 754 438 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	2 754 438 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	2 754 438 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.	2 754 438
Сравнительный подход. Стоимость:	2 754 438

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	2 754 438
Земельный участок для садоводства площадью 652,70 кв.м.. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**2 754 438**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Жилое строение без права регистрации проживания в нем**
Дата начала отчета возраста объекта	**01.07.1980**
Основной параметр	**28,60 кв.м.**

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости
Объект (модуль): Жилое строение без права регистрации проживания в нем

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.1980г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	40
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	
Строительный объем модуля (кол-во ед. укрупненного показателя):	103,00 куб.м.
Строительный аналог	Жилые дома одноэтажные каркасные
Описание строительного аналога	Здания с ленточными фундаментами, цоколем из красного кирпича, деревянным перекрытием, дощатыми полами. Стены наружные двойного каркаса, внутренние одинарного каркаса с асбестоцементной или стальной кровлей. Учтены печное отопление и электроосвещение. Группа капитальности V. Объем зданий до 300 м3.
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Сборник УПВС №26. Здания и сооружения в сельскохозяйственных предприятий и организаций, № таблицы - 12а
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на 1 м3	22,10
Дата актуальности цены аналога	1969г.
К-т 2000/1969	20,6569
К-т тек./2000	8,1530
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	3 722 руб. на 1 м3
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)	3 722 руб. на 1 м3

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории строительства					
---		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундаменты	11,00%	42 170	0	0	42 170
Стены	41,00%	157 180	0	0	157 180
Перекрытия	7,00%	26 836	0	0	26 836
Кровля	8,00%	30 669	0	0	30 669
Полы	5,00%	19 168	0	0	19 168
Проемы	14,00%	53 671	0	0	53 671
Отделочные работы	8,00%	30 669	0	0	30 669
Прочие работы	6,00%	23 002	0	0	23 002
Итого по главе 2	100,00%	383 365	0	0	383 365
Итого по главам 1-2		383 365	0	0	383 365
Прочие затраты					

Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	7 667	0	0	7 667
Итого по главе 13	2,00%	7 667	0	0	7 667
Итого по главам 1-13		391 032	0	0	391 032

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	1,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	12,16%
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:	0,76%
С учетом прибыли предпринимателя	394 004 руб.
НДС 18%	70 921 руб.
С учетом НДС	464 924 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Поврежд. уч-к, %	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундаменты	42 170	100%	70%	40%	11 808
Стены	157 180	100%	70%	40%	44 010
Перекрытия	26 836	100%	70%	40%	7 514
Кровля	30 669	100%	100%	70%	21 468
Полы	19 168	100%	100%	70%	13 418
Проемы	53 671	100%	100%	70%	37 570
Отделочные работы	30 669	100%	100%	70%	21 468
Прочие работы	23 002	100%	100%	60%	13 801
Итого устранимый физический износ (без НДС):					171 057

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.
Кровля	9 201	34	30	70% (экспертно)	6 441
Полы	5 750	34	30	70% (экспертно)	4 025
Проемы	16 101	34	30	70% (экспертно)	11 271
Отделочные работы	9 201	34	10	70% (экспертно)	6 441
Прочие работы	9 201	34	30	60% (экспертно)	5 520
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					33 698

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	40
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, остаточный срок службы, лет	35,6, 15,0
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	70,3
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	394 004 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	157 180 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	63 332 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	173 492 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	122 052 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	326 807 руб.
Итого физический износ объекта, %	83,0%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	67 197 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	79 292 руб.

Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

Параметр	Значение
Итого устранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого неустранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого внешний экономический износ объекта	0 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	464 924 руб.
Физический износ	385 632 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	385 632 руб.
Стоимость объекта	79 292 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Жилое строение без права регистрации проживания в нем	79 292
Затратный подход. Недвижимость.. Стоимость:	79 292

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Жилое строение без права регистрации проживания в нем

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	1,00	79 292
Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**79 292**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Земельный участок площадью 665,2 кв.м.**
Идентификатор	**кадастровый номер 63:01:0208003:0229**
Основной параметр	**665,20 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок площадью 665,2 кв.м.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок площадью 665,2 кв.м.
Площадь, кв.м	665,20
Месторасположение	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,65 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	580,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 320 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9-я просека 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	7 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1400,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	5 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	9 просека, 12 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	14,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №3	Земельный участок, т.8-917-017-11-17, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_359820011
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 800 руб.
Месторасположение	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,0 сот.

Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №4	Земельный участок, т.8-927-760-74-99, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._izhs_717850490
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	4 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	570,00
Стоимость единицы сравнения	7 895 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	3 600 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	6 316 руб.
Месторасположение	7 просека, проезд 10
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №5	Земельный участок, т.8-937-230-33-89, https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_710851183
Дата актуальности цены аналога	06.02.2016г.
Цена аналога	3 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	5 167 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 480 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 133 руб.
Месторасположение	9-я просека
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64			
Аналог №1	9-я просека 11 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	9 просека, 12 линия	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, уч.4	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	7 просека, проезд 10	-10,0%	- 632 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	9-я просека	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	6,65 сот.			
Аналог №1	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	14,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №3	5,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 800 руб.

Аналог №4	5,8 сот.	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	6,0 сот.	0,0%	0 руб.	4 133 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие коммуникаций

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	По границе участка			
Аналог №1	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 000 руб.
Аналог №2	На участке	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №3	По границе участка	0,0%	0 руб.	4 800 руб.
Аналог №4	По границе участка	0,0%	0 руб.	5 684 руб.
Аналог №5	На участке	-5,0%	- 207 руб.	3 927 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие строений на участке

Фактор №4	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	домик	-5,0%	- 200 руб.	3 800 руб.
Аналог №2	домик	-5,0%	- 190 руб.	3 610 руб.
Аналог №3	домик	-5,0%	- 240 руб.	4 560 руб.
Аналог №4	домик	-5,0%	- 284 руб.	5 400 руб.
Аналог №5	домик	-5,0%	- 196 руб.	3 730 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	4 000 руб.	- 200 руб.	3 800 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №2	4 000 руб.	- 390 руб.	3 610 руб.	-9,75%	0,2000
Аналог №3	4 800 руб.	- 240 руб.	4 560 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №4	6 316 руб.	- 916 руб.	5 400 руб.	-14,50%	0,2000
Аналог №5	4 133 руб.	- 403 руб.	3 730 руб.	-9,75%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 220 руб.
Площадь объекта, кв.м: 665,20
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 2 807 188 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	2 807 188 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	2 807 188 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Земельный участок площадью 665,2 кв.м.	2 807 188
Сравнительный подход. Стоимость:	2 807 188

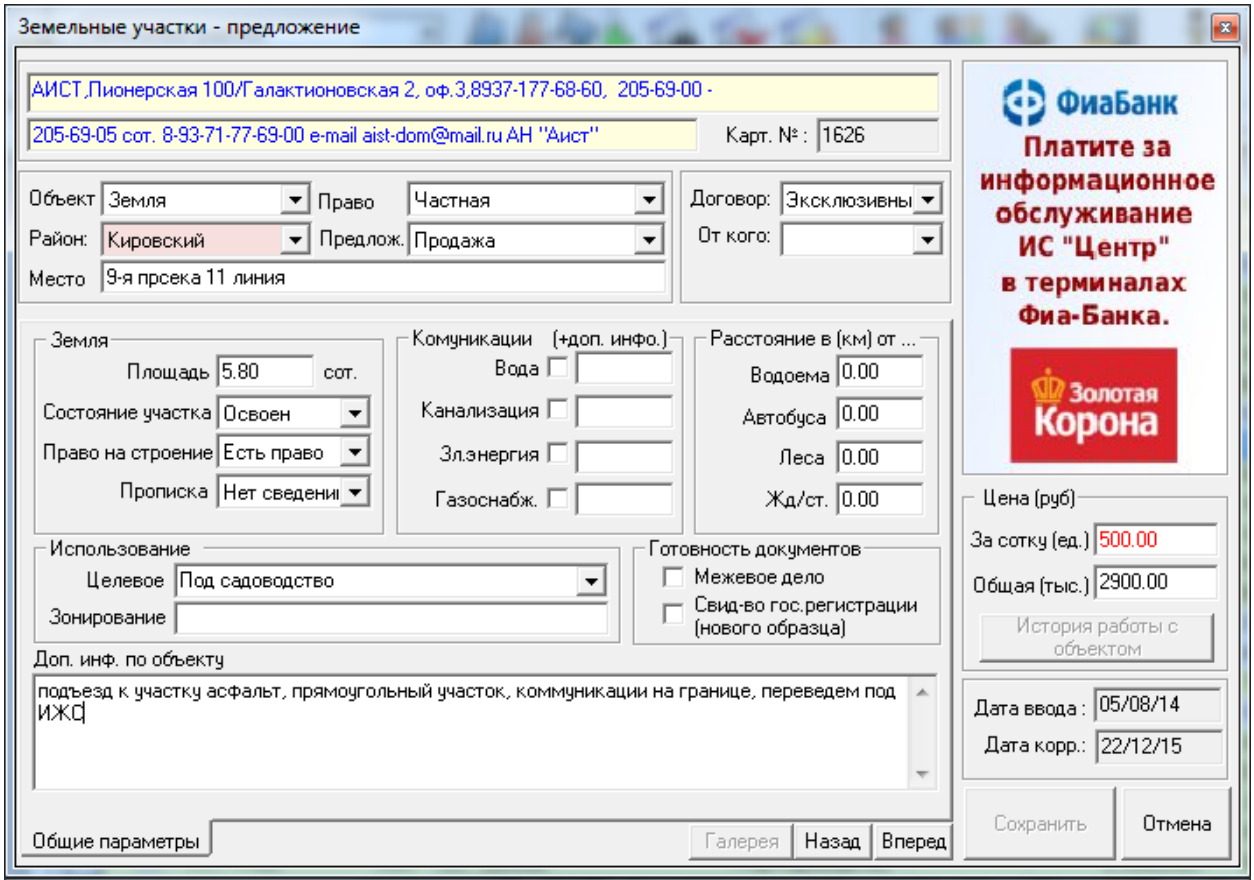
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Земельный участок площадью 665,2 кв.м.

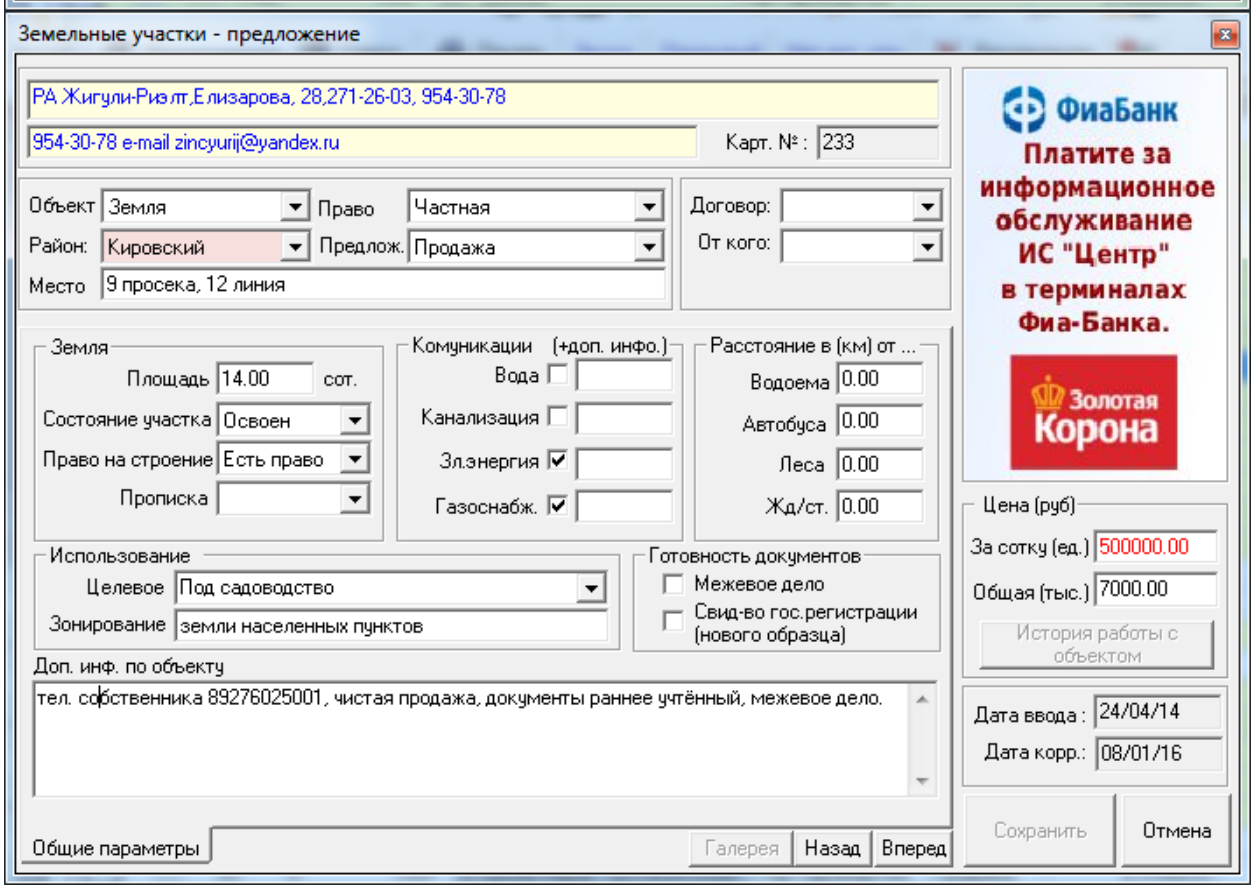
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	2 807 188
Земельный участок площадью 665,2 кв.м.. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**2 807 188**

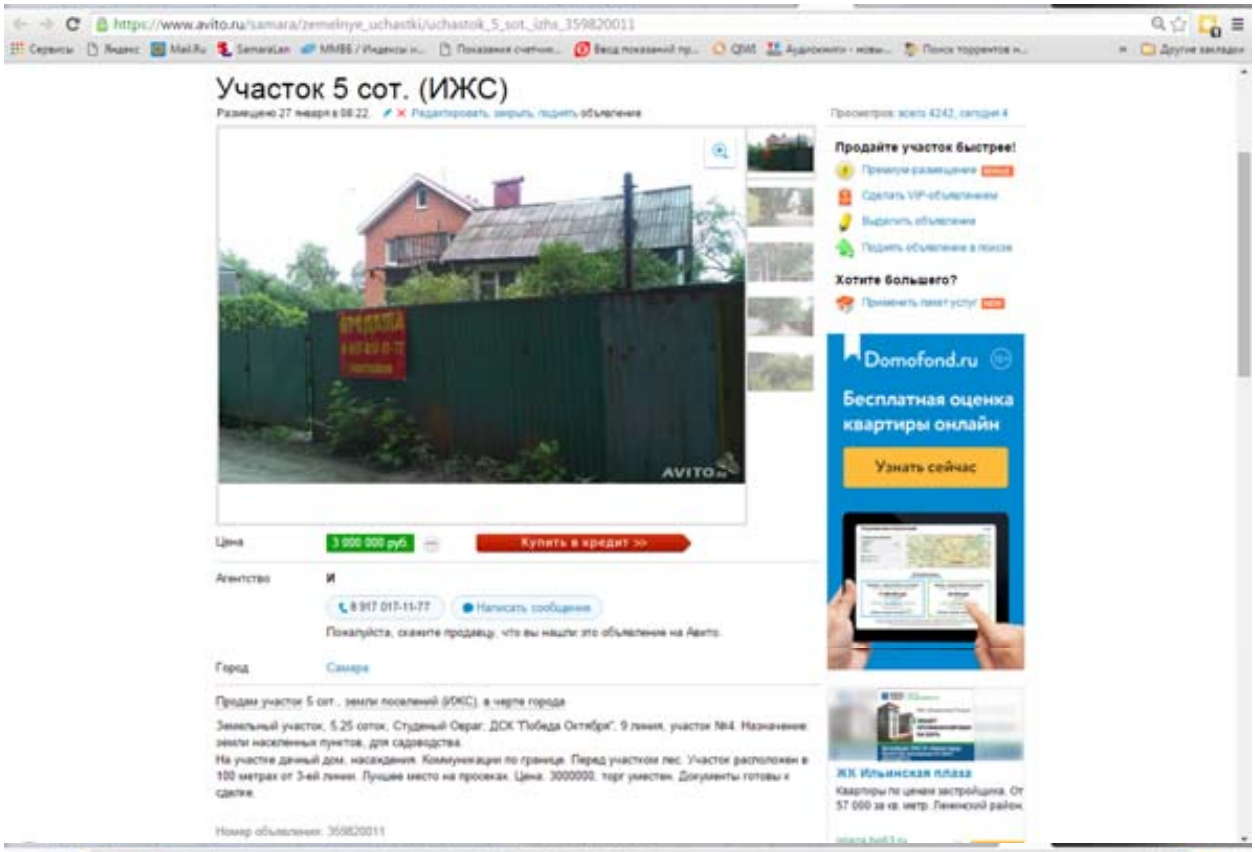
Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

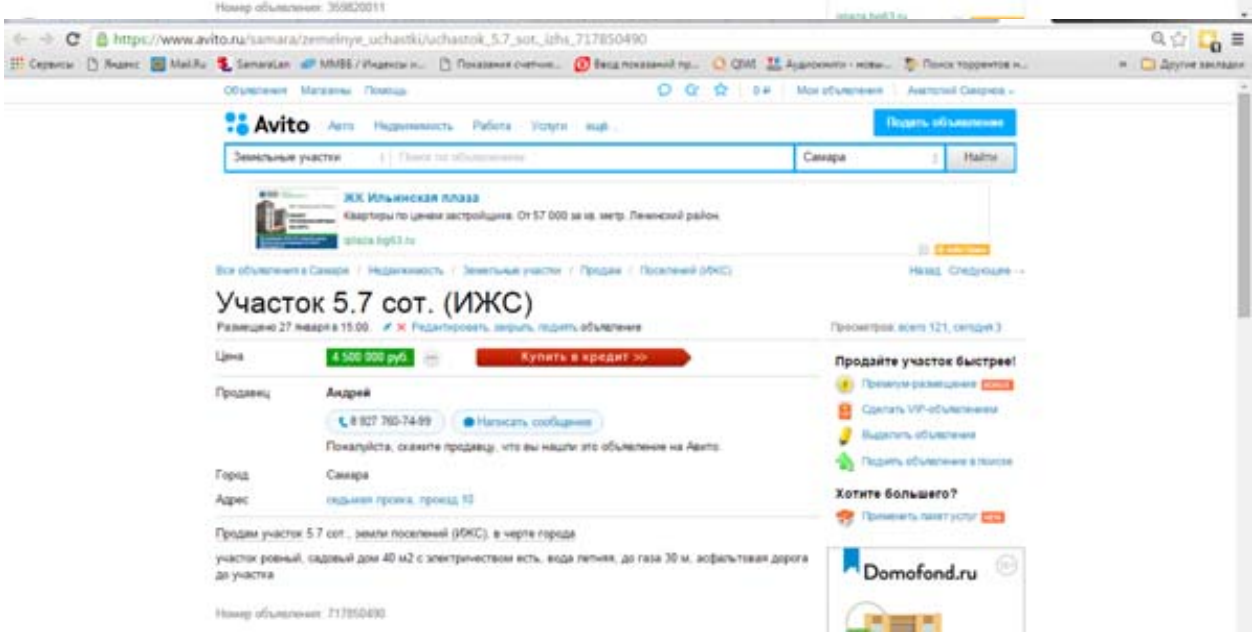
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

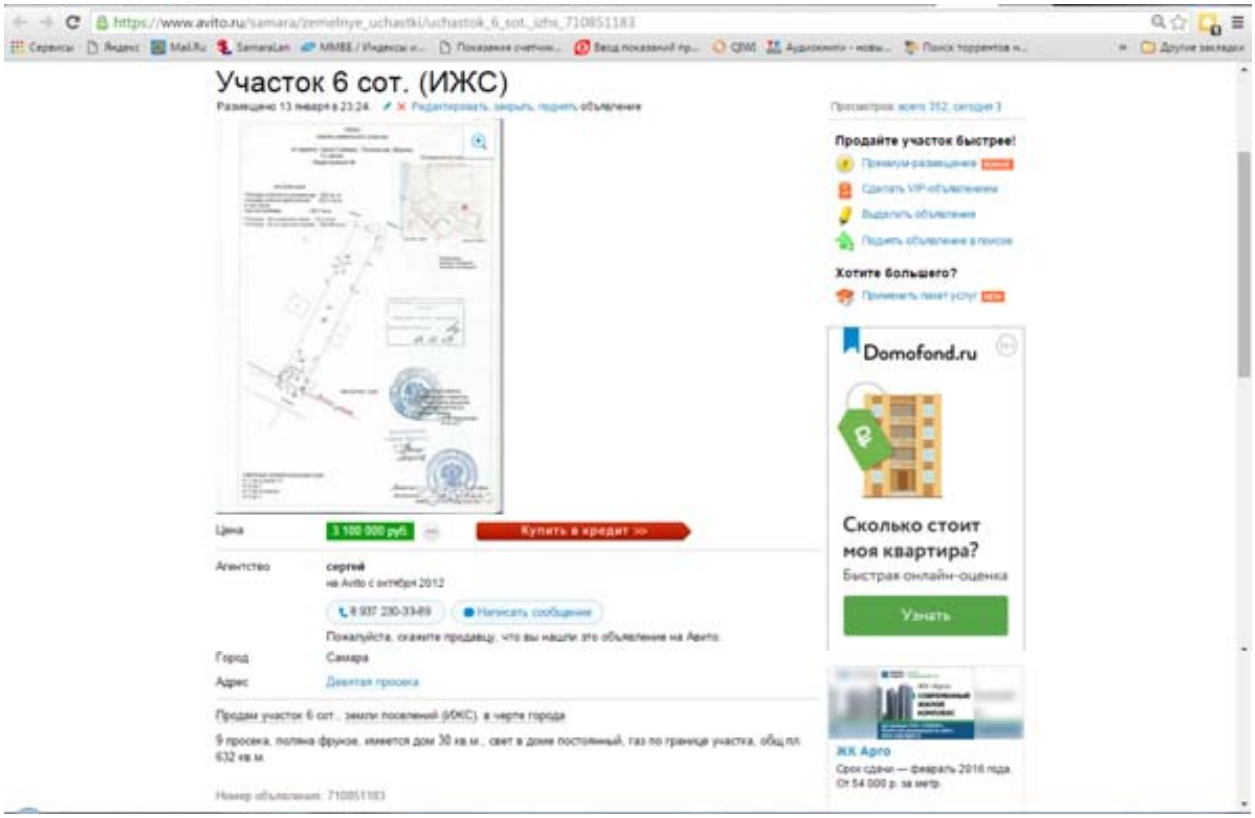
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.


Земельные участки - предложение
АИСТ,Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3,8937-177-68-60, 205-69-00 -
205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист"
Карт. № : 1626
Объект Земля
Право Частная
Район: Кировский
Предлож. Продажа
Место 9-я прсека 11 линия
Договор: Эксклюзивны
От кого:
Земля
Площадь 5.80 сот.
Состояние участка Освоен
Право на строение Есть право
Прописка Нет сведени
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое Под садоводство
Зонирование
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
подъезд к участку асфальт, прямоугольный участок, коммуникации на границе, переведем под ИЖС
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 500.00
Общая (тыс.) 2900.00
История работы с объектом
Дата ввода : 05/08/14
Дата корр.: 22/12/15
Сохранить
Отмена


Земельные участки - предложение
РА Жигули-Риэлт,Елизарова, 28,271-26-03, 954-30-78
954-30-78 e-mail zincyurij@yandex.ru
Карт. № : 233
Объект Земля
Право Частная
Район: Кировский
Предлож. Продажа
Место 9 просека, 12 линия
Договор:
От кого:
Земля
Площадь 14.00 сот.
Состояние участка Освоен
Право на строение Есть право
Прописка
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое Под садоводство
Зонирование земли населенных пунктов
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
тел. собственника 89276025001, чистая продажа, документы раннее учтённый, межевое дело.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 500000.00
Общая (тыс.) 7000.00
История работы с объектом
Дата ввода : 24/04/14
Дата корр.: 08/01/16
Сохранить
Отмена


https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_359820011
Участок 5 сот. (ИЖС)
Размещено 27 января в 08:22
Редактировать, закрыть, поднять объявление
Просмотров: всего 4242, сегодня 4
Продайте участок быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг
Domofond.ru
Бесплатная оценка квартиры онлайн
Узнать сейчас
Цена
3 000 000 руб.
Купить в кредит >>
Агентство
И
8 917 017-11-77
Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город
Самара
Продам участок 5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Земельный участок, 5.25 соток, Студеный Овраг, ДСК "Победа Октября", 9 линия, участок №4. Назначение: земли населенных пунктов, для садоводства.
На участке данный дом, насаждения. Коммуникации по границе. Перед участком лес. Участок расположен в 100 метрах от 3-ей линии. Лучшее место на просеках. Цена: 3000000, торг уместен. Документы готовы к сделке.
Номер объявления: 359820011
ЖК Ильинская плаза
Квартиры по ценам застройщика. От 57 000 за кв. метр. Ленинский район.


https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._izhs_717850490
Avito
Земельные участки
Самара
Найти
Подать объявление
ЖК Ильинская плаза
Квартиры по ценам застройщика. От 57 000 за кв. метр. Ленинский район.
Участок 5.7 сот. (ИЖС)
Размещено 27 января в 15:00
Редактировать, закрыть, поднять объявление
Просмотров: всего 121, сегодня 3
Цена
4 500 000 руб.
Купить в кредит >>
Продавец
Андрей
8 927 760-74-99
Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город
Самара
Адрес
седьмая просека, проезд 10
Продайте участок быстрее!
Хотите большего?
Domofond.ru
Продам участок 5.7 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
участок ровный, садовый дом 40 м2 с электричеством есть, вода летняя, до газа 30 м, асфальтовая дорога до участка
Номер объявления: 717850490


https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_710851183
Участок 6 сот. (ИЖС)
Размещено 13 января в 23:24
Редактировать, закрыть, поднять объявление
Цена
3 100 000 руб.
Купить в кредит >>
Агентство
сергей
на Avito с октября 2012
8 937 230-33-89
Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город
Самара
Адрес
Девятая просека
Продам участок 6 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
9 просека, поляна фруков, имеется дом 30 кв.м., свет в доме постоянный, газ по границе участка, общ.пл. 632 кв.м.
Номер объявления: 710851183
Просмотров: всего 352, сегодня 3
Продайте участок быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг
Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать
ЖК Арго
Срок сдачи — февраль 2016 года
От 54 000 р. за метр

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	02 ноября 2009 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 22.10.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611. Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2от 16.10.2009г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ САДОВОДСТВА Назначение: Земли населенных пунктов Площадь: 652,70 кв.м Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0247012218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — 02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации — 63-63-01/282/2009-784

Государственный регистратор Д.В. Ли

63-АД 270079

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	02 ноября 2009 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 22.10.2009г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ В НЕМ. Назначение: Нежилое здание Площадь: 28,60 кв.м этажность: 1 инвентарный номер: 4004600 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Кадастровый (или условный) номер

63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — 02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации — 63-63-01/282/2009-798

Государственный регистратор Е.В. Дроздова

63-АД 321931

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи	02 ноября 2009 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 22.10.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611. Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2от 16.10.2009г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства Площадь: 665,20 кв.м Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0208003:0229

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 ноября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/282/2009-886

Государственный регистратор Д.В. Ли

63-АД 270089

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ

ДОГОВОР
купли-продажи

город Самара **«22» октября 2009 года**

Закрытое акционерное общество «Интервал» (ЗАО «Интервал»), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Ревва Веры Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, 14.03.1962 года рождения (паспорт гражданина РФ 36 06 № 642253 выдан 06.04.2007 г. УВД Советского района г. Самары, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. М.Сорокина д. 15, кв. 83), действующего на основании Устава, с другой стороны

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

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

Объект № 1.

Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,7 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-255 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237290 от 16 октября 2009 года.

Объект № 2.

Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 28,60 кв.м. этажность:1 инвентарный номер: 4004600. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64

Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0.

Жилое строение принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-247 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237291 от 16 октября 2009 года.

Объект № 3.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 461,80 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11 линия, участок 76а.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0396.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-269 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237283 от 16 октября 2009 года.

Объект № 4.

Земельный участок (землепользование) Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 630,50 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я линия, участок 74,

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0749.

Продавец _____ Покупатель _____ 1

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-268 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237284 от 16 октября 2009 года.

Объект № 5.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 600,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я Линия, участок № 74а.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0748.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-267 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237285 от 16 октября 2009 года.

Объект № 6.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 935,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 64.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0774.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-264 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237286 от 16 октября 2009 года.

Объект № 7.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для ведения садоводства. Площадь: 464,70 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Поляна им. Фрунзе, линия Девятая малая, дом 64 корпус б.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0610.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-279 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237280 от 16 октября 2009 года.

Объект № 8.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 534,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Линия 5, Поляна Фрунзе, участок 87А.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0104.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-280 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237279 от 16 октября 2009 года.

Объект № 9.

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства, Площадь: 665,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208003:0229.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-271 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237282 от 16 октября 2009 года.

Объект № 10.

Продавец _____ Покупатель _____ 2

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. **Площадь:** 409,40 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, 9 малая просека, участок 64.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0600.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-273 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237281 от 16 октября 2009 года.
Объект № 11.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 47 144,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0509.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-257 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237289 от 16 октября 2009 года.
Объект № 12.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 52 995,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, пос. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0507.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-260 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237288 от 16 октября 2009 года.
Объект № 13.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 13 810,10 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0037.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-262 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237287 от 16 октября 2009 года.
Вышеуказанное имущество далее по тексту именуются также «Объект недвижимости».
1.2. «**Продавец**» гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени 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** осмотрел, ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. **Стоимость** отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **171 858 000 (Сто семьдесят один миллион восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек,** в том числе НДС – 14 644 (Четырнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек.

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект №1	2 679 000,00
Объект №2	96 000,00, в т.ч. НДС 14 644,07
Объект №3	1 772 000,00
Объект №4	2 420 000,00
Объект №5	2 303 000,00
Объект №6	3 544 000,00

Продавец _____ Покупатель _____ 3

Объект №7	1 998 000,00
Объект №8	2 306 000,00
Объект №9	2 858 000,00
Объект №10	1 742 000,00
Объект № 11	46 170 000,00
Объект № 12	82 440 000,00
Объект № 13	21 530 000,00
Итого:	**171 858 000,00**

2.2. Оплата производиться путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **«Продавца»** в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора.

2.3. Оплату стоимости **Объекта недвижимости** в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора **«Покупатель»** осуществляет в течение 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации **Объектов недвижимости** на **«Покупателя»** и при этом по соглашению сторон в соответствие с частью 5 статьи 488 ГК РФ с момента регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и до полной его оплаты право залога на Объект недвижимости у **«Продавца»** не возникает.

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.

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

3.2. **«Покупатель»** обязуется:

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

3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель».**

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут только в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ. 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 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 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.

Продавец _____ Покупатель _____ 4

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 регистрационной службы по Самарской области, а остальные передаются сторонам.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

ЗАО «Интервал»
443068, г. Самара, ул. Скляренко, 12,
ИНН/КПП 6316137517/631601001,
Р/с 40702810000000011570
в ОАО «Первый Объединенный Банк»
К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный»
443086, г. Самара, ул. Ерошевского, 3 А
ОГРН 1086316002200
ИНН 6316130695 КПП 631601001
Р/с 40701810500000000134
в ОАО «Первый Объединенный Банк»
К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Интервал» расписался Генеральный директор
РЕЗВАЯ ВЕРА ВЛАДИМИРОВНА, действующий на основании Устава

_____ Подпись: _____

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», расписался Генеральный директор
ЩЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

_____ Подпись: _____

Продавец _____ Покупатель _____

АКТ
приема-передачи

г.о. Самара "22" октября 2009 г.

Закрытое акционерное общество «Интервал» (ЗАО «Интервал»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Ревва Веры Владимировны, действующей на основании **Устава**, с одной стороны

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, 14.03.1962 года рождения (паспорт гражданина РФ 36 06 № 642253 выдан 06.04.2007 г. УВД Советского района г. Самары, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. М.Сорокина д. 15, кв. 83), действующего на основании Устава, с другой стороны, **составили настоящий Акт о нижеследующем:**

1. **«Продавец»** передал **«Покупателю»** в собственность указанный в договоре купли-продажи от 22 октября 2009 г. следующий **Объект недвижимости:**

Объект № 1.
Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,7 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64. Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0.
Объект № 2.
Нилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 28,60 кв.м. этажность:1 инвентарный номер: 4004600. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64
Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0.
Объект № 3.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 461,80 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11 линия, участок 76а.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0396.
Объект № 4.
Земельный участок (землепользование) Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 630,50 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я линия, участок 74,
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0749.
Объект № 5.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 600,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я Линия, участок № 74а.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0748.
Объект № 6.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 935,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 64.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0774.
Объект № 7.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для ведения садоводства. Площадь: 464,70 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Поляна им. Фрунзе, линия Девятая малая, дом 64 корпус б.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0610.
Объект № 8.

Продавец _____ Покупатель _____ 6

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 534,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Линия 5, Поляна Фрунзе, участок 87А.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0104.
Объект № 9.
Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства, Площадь: 665,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208003:0229.
Объект № 10.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 409,40 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, 9 малая просека, участок 64.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0600.
Объект № 11.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 47 144,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0509.
Объект № 12.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 52 995,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, пос. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0507.
Объект № 13.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 13 810,10 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Красный Пахарь.
Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0037.

2. **«Покупатель»** указанный **Объект недвижимости** в собственность принял.
3. Состояние переданного **Объекта недвижимости** соответствует условиям договора.
4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от 22 октября 2009 года.

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Интерлад» расписался Генеральный директор
РЕВВА ВЕРА ВЛАДИМИРОВНА, действующий на основании Устава

Подпись:

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

Подпись:

Продавец _____ Покупатель _____ 7

ПЕРВОБАНК
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
С/Э
ЭССЕТ менеджмент

443086, Россия, Самара
ул. Ерошевского, 3 «А»
Тел. (846) 278-78-95
факс (846) 278-78-98

Вход. № 32.15.009
«21» октября 2009 г.

Исх. № 32.13.010
«21» октября 2009 г.

№ 77
от 21 октября 2009 г.

В ЗАО "Первый Специализированный Депозитарий"

Просим Вас дать согласие на распоряжение имуществом, составляющем Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Первый Рентный», доверительное управление имуществом которого осуществляет управляющая компания ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент».

Параметры сделки:
Вид сделки – заключение договора купли-продажи № б/н от 22.10.2009 года.

Предмет договора – покупка объектов недвижимости:
Объект № 1.
Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,7 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-255 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237290 от 16 октября 2009 года.

Объект № 2.
Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 28,60 кв.м. этажность:1 инвентарный номер: 4004600. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64

Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0.
Жилое строение принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-247 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237291 от 16 октября 2009 года.

Объект № 3.
Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 461,80 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11 линия, участок 76а.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0396.
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-269 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237283 от 16 октября 2009 года.

Объект № 4.

Земельный участок (землепользование) Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 630,50 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я линия, участок 74,

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0749.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-268 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237284 от 16 октября 2009 года.

Объект № 5.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 600,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я Линия, участок № 74а.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0748.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-267 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237285 от 16 октября 2009 года.

Объект № 6.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 935,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 64.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0774.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-264 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237286 от 16 октября 2009 года.

Объект № 7.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для ведения садоводства. Площадь: 464,70 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Поляна им. Фрунзе, линия Девятая малая, дом 64 корпус б.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0610.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-279 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237280 от 16 октября 2009 года.

Объект № 8.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 534,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Линия 5, Поляна Фрунзе, участок 87А.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0104.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-280 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237279 от 16 октября 2009 года.

Объект № 9.

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства, площадь: 665,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208003:0229.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по

Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-271 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237282 от 16 октября 2009 года.

Объект № 10.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 409,40 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, 9 малая просека, участок 64.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0600.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-273 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237281 от 16 октября 2009 года.

Объект № 11.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 47 144,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Красный Пахарь.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0509.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-257 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237289 от 16 октября 2009 года.

Объект № 12.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 52 995,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, пос. Красный Пахарь.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0507.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-260 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237288 от 16 октября 2009 года.

Объект № 13.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, под будущее городское строительство. Площадь: 13 810,10 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Красный Пахарь.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0336002:0037.

Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-262 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237287 от 16 октября 2009 года.

Стороны по сделке:

Покупатель – ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»

Продавец – ЗАО «Интервал».

Стоимость сделки - 171 858 000 (Сто семьдесят один миллион восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 14 644 (Четырнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек.

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект №1	2 679 000,00
Объект №2	96 000,00, в т.ч. НДС 14 644,07
Объект №3	1 772 000,00
Объект №4	2 420 000,00

Объект №5	2 303 000,00
Объект №6	3 544 000,00
Объект №7	1 998 000,00
Объект №8	2 306 000,00
Объект №9	2 858 000,00
Объект №10	1 742 000,00
Объект № 11	46 170 000,00
Объект № 12	82 440 000,00
Объект № 13	21 530 000,00
Итого:	**171 858 000,00**

Срок и условия оплаты - в течение 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации объектов недвижимости на «Покупателя». Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца».

Генеральный директор
ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент»» М.П. (В.Ю.Пенкин)

СОГЛАСОВАНО при условии соблюдения ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» ограничений, установленных пп. 9,10 п. 1 ст. 40 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001 года «Об инвестиционных фондах».

Генеральный директор
ЗАО «Первый Специализированный
Депозитарий» М.П. (Н.В. Мосенкова)

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»
Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»
Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков
СВИДЕТЕЛЬСТВО
Общество с ограниченной ответственностью
«Институт оценки и управления»
ИНН 6315567980
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская,
д. 16, кв. 83
Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»
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

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-083849/15

«31» декабря 2015 Самарская область (с. Рождествено)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **ООО «Институт оценки и управления»**
Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
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 2016 года** по **«31» декабря 2016 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«19» августа 2007 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. 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;
9.1.2. 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.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере

Страхователь _____ 2 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	**100 000 000 (Сто миллионов) рублей.** 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
12. ФРАНШИЗА:	12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13.1. Страховая премия устанавливается в размере **43 125 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«01» января 2016 года.** 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
14. ЮРИСДИКЦИЯ:	14.1. Российская Федерация.
15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	15.1. 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.
16. УВЕДОМЛЕНИЯ:	16.1. 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:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика
Болушевский В.А.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Доверенность № 28/15-бт 02.09.2015 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-050805/15

«03» августа 2015 г. Самарская область (с. Рождествено)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Кондюрин Николай Викторович**
Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
Паспортные данные: 73 01, 419427, ОВД Железнодорожного р-на г. Ульяновска, 27.03.2002 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»**
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2
ИНН 7705042179
р/с 40701810500020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва
БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Фактический адрес: 443541, Самарская область, Волжский район, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«19» августа 2015 года** по **«18» августа 2016 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) Рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору франшиза не установлена

Страхователь _____ Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.09.2015 г.**

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

От Страхователя: _____
Кондюрин Николай Викторович

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Болушевский В.А.
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Доверенность № 214/14 от 24.11.2014 г.

2

123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
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

№ 4867
Дата выдачи: 04.06.2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Кондюрина Н.В.** о том, что **Кондюрин Николай Викторович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

Кондюрин Николай Викторович

паспорт 7301 419427, выдан ОВД Железнодорожного района
г. Ульяновска 27.03.2002 г., код подразделения 732-004,
зарегистрирован: г. Самара, ул. Чернореченская, д. 42, кв. 174

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 743

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан Кондюрину Николаю Викторовичу

в том, что он(а) с "25" сентября 2001 г. по "5" июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте рынка

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "2" июля 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондюрина Николая Викторовича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Самара 2002

Международный институт рынка Высшее учебное заведение г. Самара Российская Федерация

МЛФ Гознака, 1996

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Город

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондюрин

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШПП»

с «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	**72**	
Дисциплины по выбору	**32**	
Итоговый комплексный экзамен	**4**	**хорошо**

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено

М.П.

Руководитель *А.В. Бирюков*

Секретарь