УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

25.12.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1316-1/15

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С;** **Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Институт Оценки и Управления»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**25.12.2015 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**25.12.2015 г.**

Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1316-1/15

Объект оценки:	Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С; Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	
Оцениваемые права:	Земельный участок	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109582 от 01.08.2013г.
	Улучшения	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109583 от 01.08.2013г.
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»	
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г	
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) № 433-549-050805/15/14 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.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	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 ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.	

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №179 к договору №524 от 16.12.2008г.
Дата проведения оценки:	25.12.2015 г.
Дата составления отчета:	25.12.2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	**Результат расчетов**		
	Затратный	**Сравнительный**	**Доходный**
Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку	626 536 руб.	565 065 руб.	Не применялся
В том числе: Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок	Не применялся	204 412 руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	*Стоимость (с НДС), руб.*	*Стоимость (без НДС), руб.*
Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку	380 000	322 034
Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок (НДС не облагается)	200 000	
Итого:	***580 000***	***522 034***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета

Оценщик: _____ Кондюрин Николай Викторович

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
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....10
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 12
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 25
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА....26
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ 31
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 36
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 41
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....41
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ....43
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 55
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 69

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С;

Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109582 от 01.08.2013г.

Улучшения: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109583 от 01.08.2013г

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:

Рыночная стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата оценки:

25.12.2015 г.

Срок проведения оценки:

25.12.2015 г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

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.

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

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) № 433-549-050805/15/14 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 ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Заказчик:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.

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 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). 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 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). 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 июля 2007 года N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007г). 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 сентября 2014 года N 611.Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и

процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

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 оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», «Оценка Машин и Оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «29» августа 2008 года, Протокол № 80 от 29 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 190 от 16 декабря 2010 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015года.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- 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:

Наименование объекта оценки	*Свидетельство о госрегистрации права*	*Правоустанавливающие документы*
Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109583 от 01.08.2013г.	Договор №10-С купли-продажи от 03.07.2013г.
Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №109582 от 01.08.2013г.	

Наименование	***Описание***
Техническая документация	-
Финансово-экономическая документация	-

Согласно предоставленной Заказчиком информации, на оцениваемое имущество существует ограничение (обременение) права – прочие ограничения (обременения).

В рамках настоящего отчета рассматривается ограничение (обременение) права в виде доверительного управления, как наиболее вероятное в данной ситуации. 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

Характеристика района	
Наименование	*Описание*
Тип окружающей застройки (землепользования)	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями
Плотность окружающей застройки	Средняя
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями

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

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Удовлетворительное
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении (для справки – близость к метро не является ценообразующим фактором)
Общественный транспорт	Автобус, маршрутное такси – ул.Ново-Садовая
Железнодорожный вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Аэропорт	Отсутствует в ближайшем окружении

Рис 1. Местоположение объекта оценки в районе

Объект	**Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку**
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С
Этажность	Одноэтажное
Нормативный срок службы	80 лет
Год постройки	Ориентировочно 2009г.
Назначение	Подземная автостоянка
Площадь общая, кв.м	1998,90 кв.м, Доля 34362/1998900 – 34,36 кв.м
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Поэтажный план отсутствует

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Бетонный	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Проемы	Ворота металлические	Хорошее

Объект	**Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок**
Местоположение (адрес)	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10
Кадастровый номер участка	63:01:0637006:249
Кадастровая стоимость	14 415 163,32 руб.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку индивидуальную
Площадь участка	3522,07 кв.м, доля 60545/3522070
Форма участка	Прямоугольная
Улучшения	Подземная автостоянка
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости

отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

Уровень мировых цен на нефть. Этот фактор детерминирует экономическую обстановку в регионах страны, так как Россия все еще остается сырьевой державой. Значительная доля ВВП приходится на рынок сбыта. Если мировые цены на нефть будут падать, наше государство будет переживать тяжелые времена. Именно с падением цен на нефть связаны все последние негативные изменения в динамике развития экономики России. Все остальные внешние факторы являются лишь сопутствующими. Положительная динамика роста цен на нефть, если она будет наблюдаться в ближайшее время, окажет стабилизирующее воздействие на все стороны жизни страны, включая недвижимость.

Экономическая ситуация в стране. Фаза цикла, в которой находится страна или данный регион существенно влияет на цены. Приволжский регион продолжает негативно реагировать на кризисные явления. В этом недвижимость не отстает от прочих секторов — промышленности, розничной торговли, инвестиций, банков, экспорта и импорта. Инвесторы опасаются вкладывать средства в условиях, когда реальные доходы населения продолжают снижаться.

Прирост населения. Сюда можно отнести такие факторы как демографическая политика, миграционная политика, динамика рождаемости и прочее. В Самару устремляется очень большое количество населения. Являясь столицей области, она привлекает сюда студентов и рабочих. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, это всё толкает цены вверх. Помимо этого наблюдается положительная динамика рождаемости по сравнение с предыдущими годами, что повышает потребность общества в недвижимости. Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-июле 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Бюджетные ограничения и предпочтения. Сюда относятся: динамика доходов, уровень доходов, доступность финансовых ресурсов, в том числе и кредитов, и достаточно субъективные факторы, которые оказывают влияние на выбор покупателя. Например, семейное положение, ценности и цели человека, изменение представлений о комфортном жилье, отношение к кредитам и рискам, уровень доверия к валютам.

Экономическая культура и ожидания. Эта группа факторов включает в себя уровень образования, экономическую активность населения, осведомленность о макроэкономических показателях, политические и инфляционные ожидания.

Налоговая политика и административное законодательство. Это — налоговый режим, зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля), правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию, правовые и экономические условия совершения сделок.

Кредитная политика, наличие льгот. В условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению

платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение жилищного кредита. Рост спроса, вызванный активными использованием ипотечных программ, называют в числе основных причин роста цен на вторичном рынке недвижимости.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2015 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующий год для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития упали до минимального уровня, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в 2014 году отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в 2015 году будет реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки повышаются. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства примут решение приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2014-2015 гг. стало снижение объема инвестиций и строительства.

По объему валового регионального продукта (далее – ВРП) – обобщающему показателю, характеризующему социально-экономическое развитие региона в целом, Самарская область занимает 10 место среди субъектов Российской Федерации.

В отраслевой структуре ВРП Самарской области наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства (23,5%), добычу полезных ископаемых (13,3%), торговлю (12,5%), операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (11%), транспорт и связь (8,3%), строительство (6,7%) и сельское хозяйство (5,5%).

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области (в % к предыдущему году)

Показатели	2014 год
Индекс промышленного производства	99,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7
Инвестиции в основной капитал	106,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	112,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги (к декабрю предыдущего года)	111,8
Оборот розничной торговли	103,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	88,4
Реальная начисленная заработная плата одного работника	102,5
Уровень зарегистрированной безработицы на конец периода, %	1,0
Уровень общей безработицы, рассчитанный по методологии МОТ (в среднем за год), %	3,0

Показатель «Реальные располагаемые денежные доходы населения» снижается, что свидетельствует об уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении

недвижимости.

В сентябре 2015 года ВЦИОМ провел всероссийский опрос "Жилая застройка в городах: оценки россиян". В опросе приняли участие 1600 человек в 130 населенных пунктах в 46 областях, краях и республиках России в возрасте от 18 лет и старше.

По данным опроса, только 13% предпочли бы жить в многоэтажках, коттеджам и таунхаусам отдали предпочтение 31% опрошенных, малоэтажным и индивидуальным домам - 27%

Инфраструктура, экология района и цена квадратного метра - главные критерии выбора жилья для 50% жителей России. Экологическое состояние района как важный фактор принятия решения о покупке жилья, отметили 53% опрошенных. Развитая инфраструктура района волнует 52% жителей России. Такое же количество обозначило как первоочередной критерий покупки цену будущего жилья.

По данным ВЦИОМ, 49% опрошенных жителей России считает инвестиции в недвижимость наиболее надежным способом защиты сбережений.

При этом 59% участников всероссийского опроса довольны состоянием дома, в котором проживают в данный момент. Согласно данным ВЦИОМ, в 1989 году позитивно оценивали состояние своего жилья только 14% жителей России.

Источники информации:

http://www.samregion.ru/sam_region/card

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

(http://www.nauchforum.ru/node/794).

http://www.investmentrussia.ru/investitzii-v-nedvijimost/rinok-nedvijimosti/perspektivy-v-2015-godu.html

(http://tass.ru/obschestvo/2324640)

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

http://bizbook.online/book-nedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-nedvijimosti.html

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).

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 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.1.

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

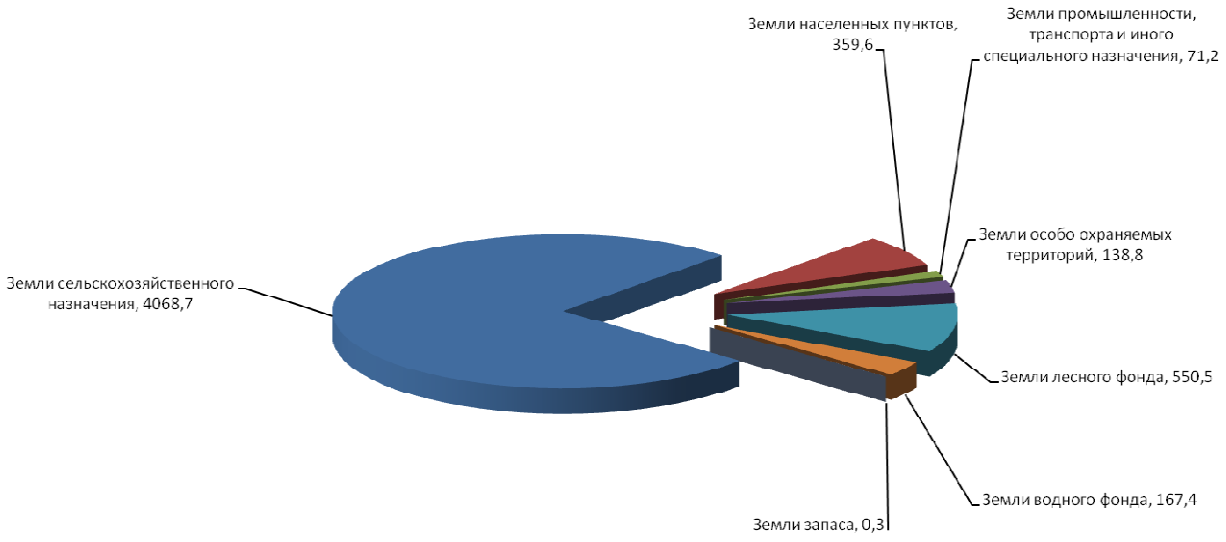


Рисунок 1. Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

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

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)

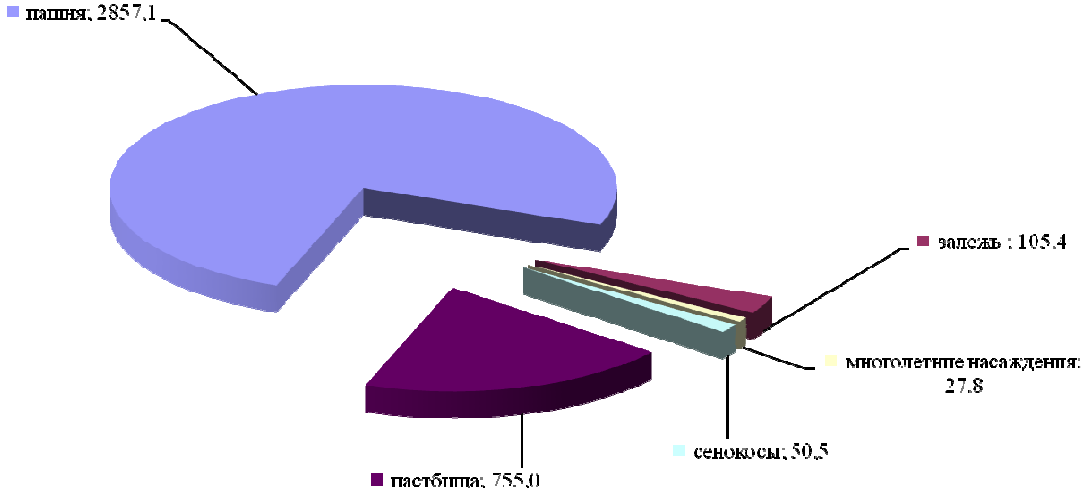


Рисунок 2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

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.3

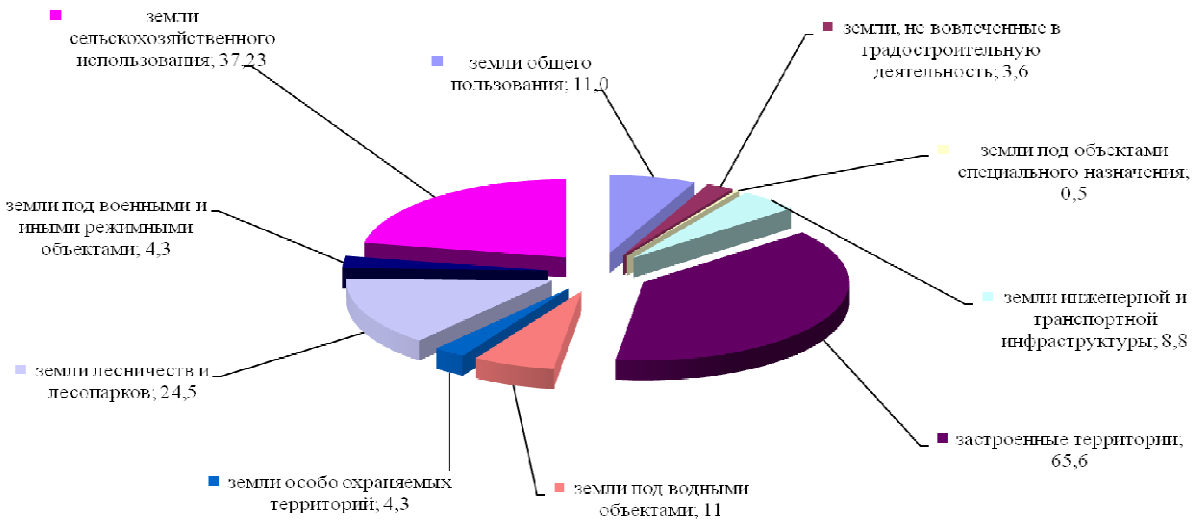


Рисунок 3. Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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%).

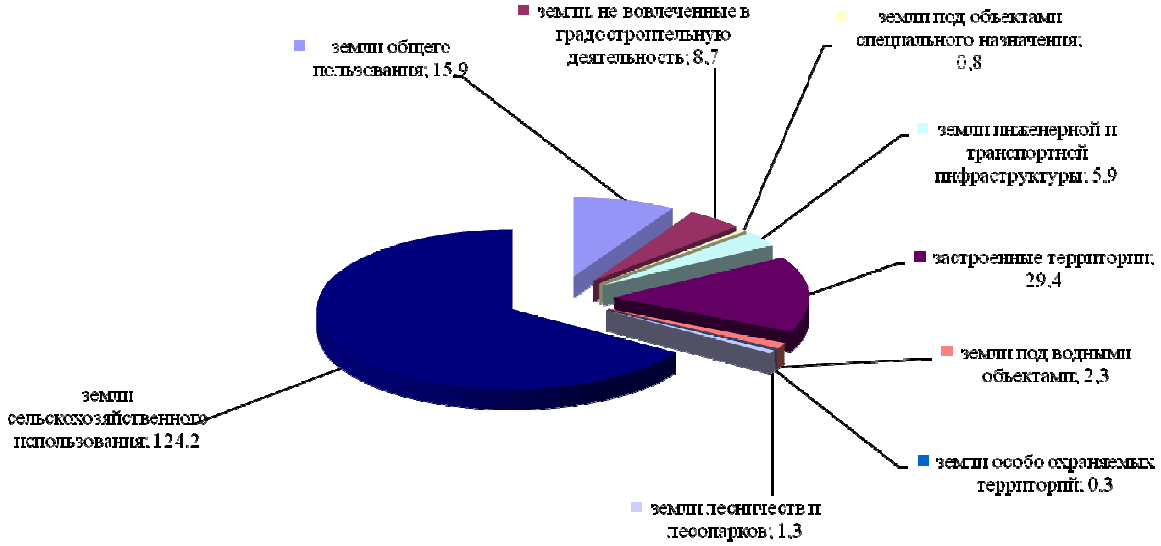


Рисунок 4. Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

Реформирование земельных отношений, ликвидация исключительной собственности государства на землю предоставили широкие возможности по обеспечению граждан земельными участками для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства.

Садовые земельные участки предоставляются гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха. Граждане занимаются садоводством в индивидуальном порядке или создавая садоводческие товарищества. Всего в области насчитывается 410461 садоводов, использующих 30 тыс. га земель. По отчетным данным земли для ведения садоводства состоят из земель, находящихся в собственности граждан (90,3%), и земель, предоставленных из государственной собственности (9,7%) на праве пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования.

Объединения граждан по огородничеству - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах с целью выращивания ягодных, овощных, бахчевых культур с правом или без права возведения на земельном участке некапитального жилого строения и хозяйственных строений. В 2014 году коллективным и индивидуальным огородничеством занималось 74335 семей на общей площади 6,8 тыс. га, из которых 1,4 тыс. га предоставлено в частную собственность, 4 тыс. га - в пользование, 1,4 тыс. га земель используется на праве аренды.

Количество граждан, обеспеченных земельными участками для индивидуального жилищного строительства к началу 2015 года составило 124783 на общей площади 15,8 тыс. га, из которых 11,3 тыс. га предоставлено в собственность, 4,2 тыс. га – в пользование и 0,3 тыс. га - в аренду.

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/

Состояние рынка земельных участков под ИЖС в г.Самара

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

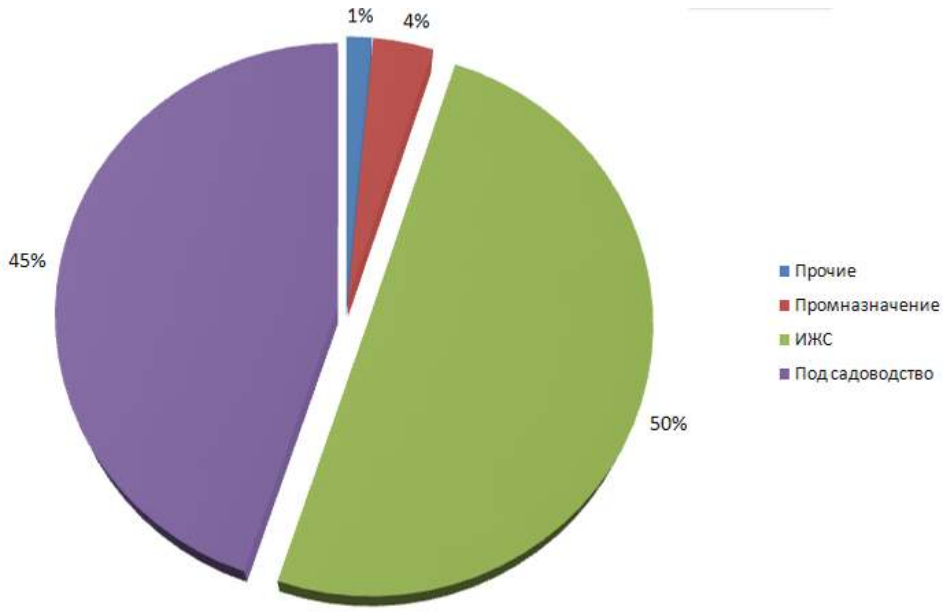


Рисунок 5. Распределение предложений по назначению использования на рынке земельных участков, (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольший объем предложений земельных участков под ИЖС (80%) распределен по районам Самарской области. Доля рынка г.Самара составляет 20% от общего.

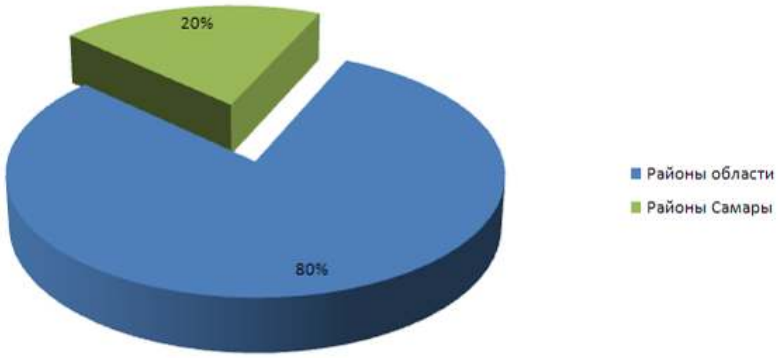


Рисунок 6. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по районам г.Самары и области (по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

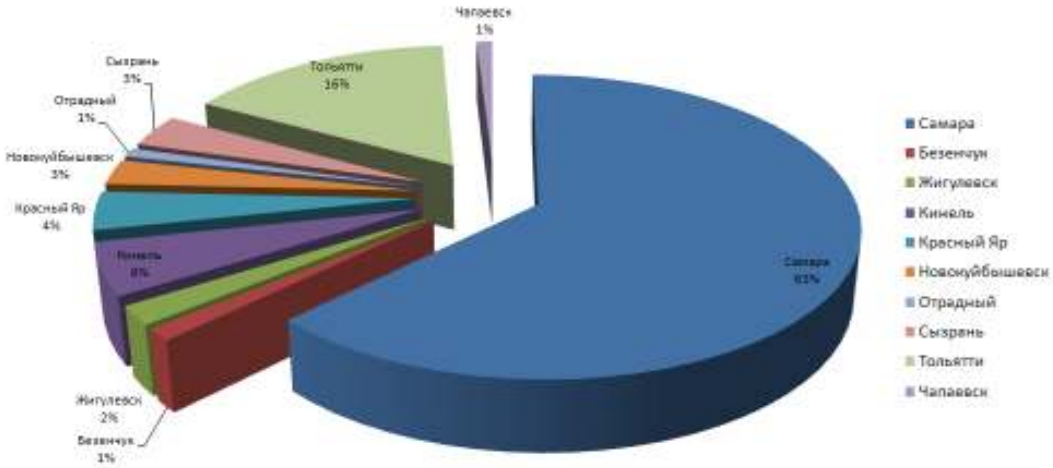


Рисунок 7. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по населенным пунктам области, (Самарская область по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

(данные: https://www.avito.ru/samarskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/izhs)

По площади земельных участков под ИЖС, наибольший объем предложений в г.Самара по состоянию на 3-ий квартал 2015г. занимают участки с площадью до 10 соток.

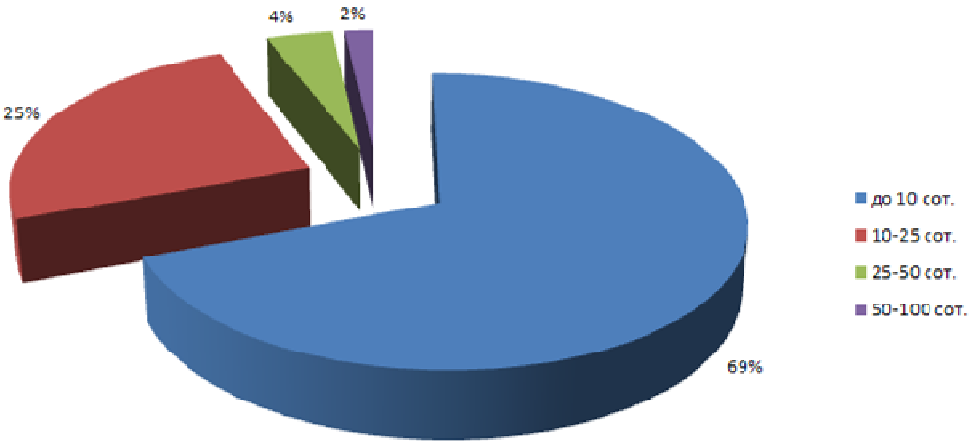


Рисунок 8. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по площади, (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольшие доли в распределении предложений на рынке земельных участков под ИЖС в районах г.Самары по состоянию на 3 квартал 2015г. соответствуют Красноглинскому (32%), Кировскому (22%) и Куйбышевскому (18%) районам. Отсутствуют предложения по Ленинскому району.

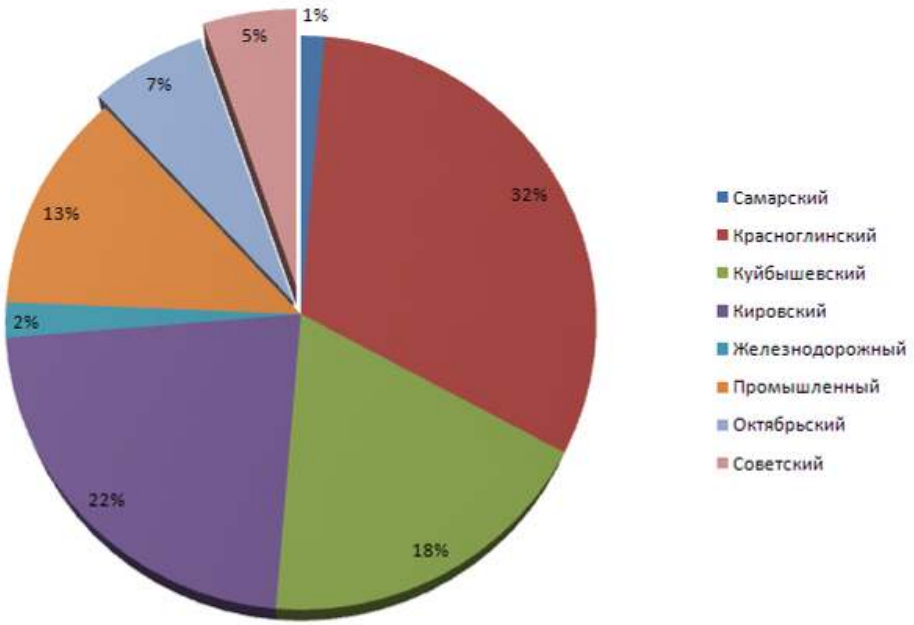


Рисунок 9. Распределение предложений на рынке земельных участков под ИЖС по районам города, (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По данным на сентябрь 2015 года средняя цена предложения на рынке земельных участков под ИЖС по районам г.Самара составила 392,3 тыс. руб. за сотку.

Минимальная цена предложения 70 тыс.руб./сот. в Куйбышевском р-не (п.Рубежное Земельный участок 15 соток.).

Максимальная цена предложения 1 800 тыс.руб./сот. в Октябрьском р-не (ул. Советской Армии, 1 линия, с видом на Волгу, земельный участок 50 соток)

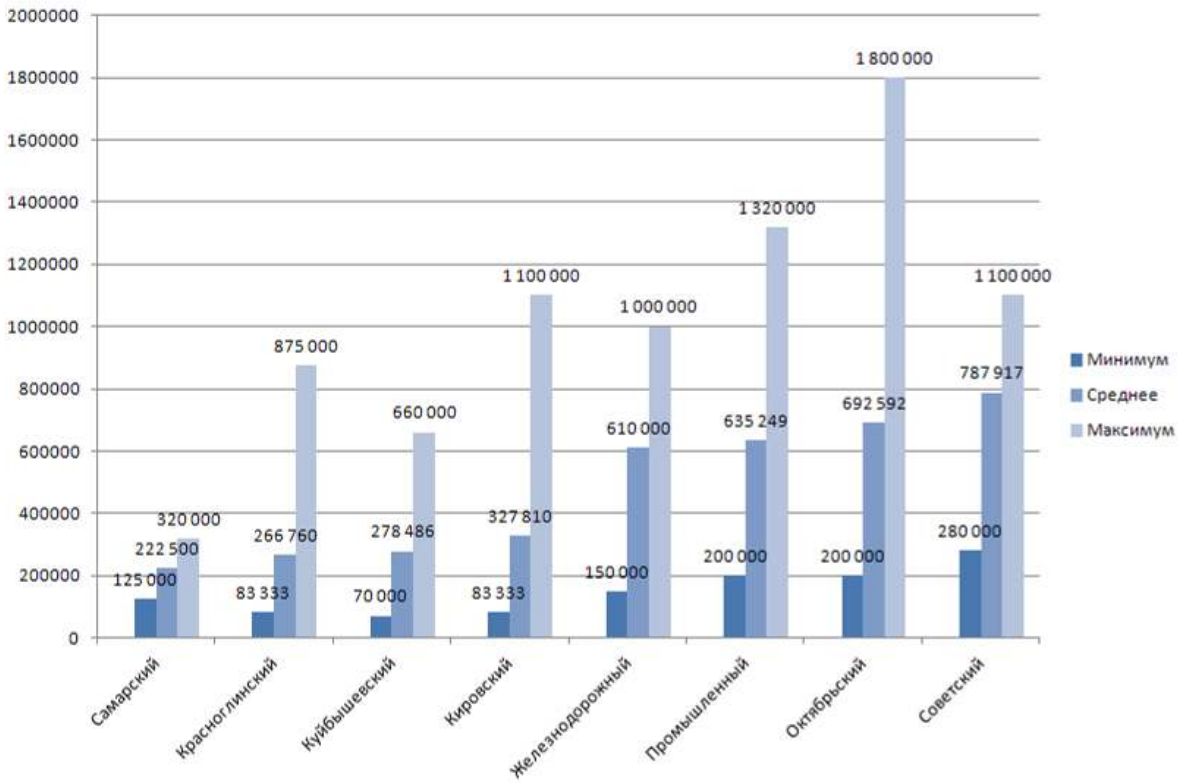


Рисунок 10. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений на рынке земельных участков под ИЖС в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), руб./сот.

Состояние рынка земельных участков под садоводство г.Самара

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. Доля рынка г.Самара составляет 31% от общего.

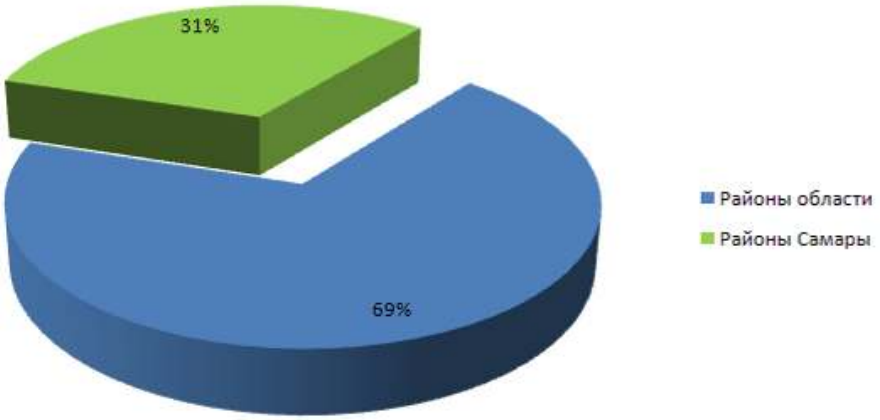


Рисунок 11. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по районам г.Самары и области (по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По площади земельных участков под садоводство, наибольшую часть от объема предложений (85%) занимают участки с площадью до 6 соток.

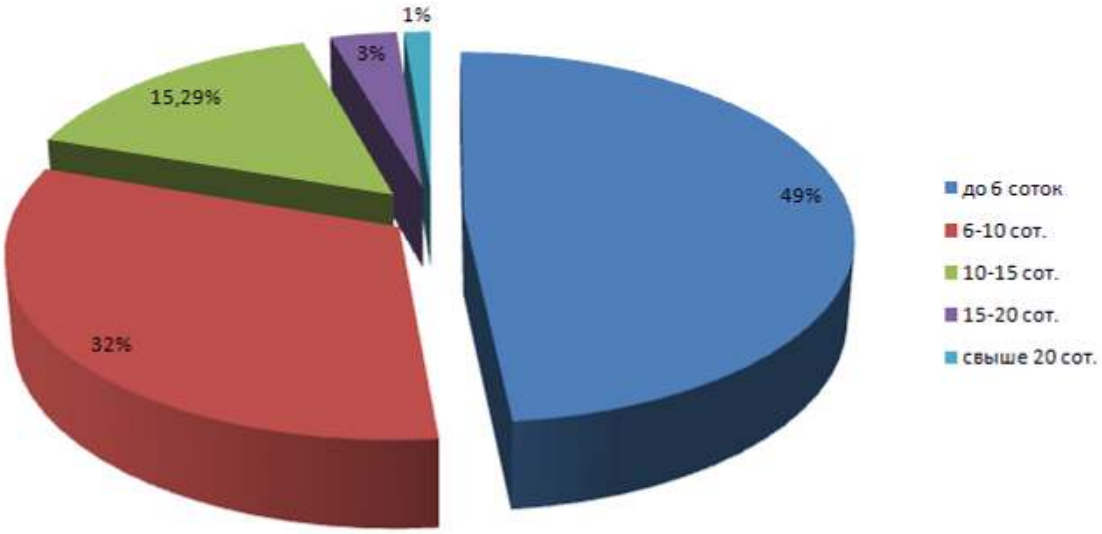


Рисунок 12. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по площади, (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольшие доли в распределении предложений на рынке земельных участков под садоводство г.Самары по состоянию на 3 квартал 2015г. соответствуют: Кировскому (46%), Красноглинскому (36%) и Куйбышевскому (13%) районам. Отсутствуют предложения в Ленинском, Самарском и Железнодорожном районах.

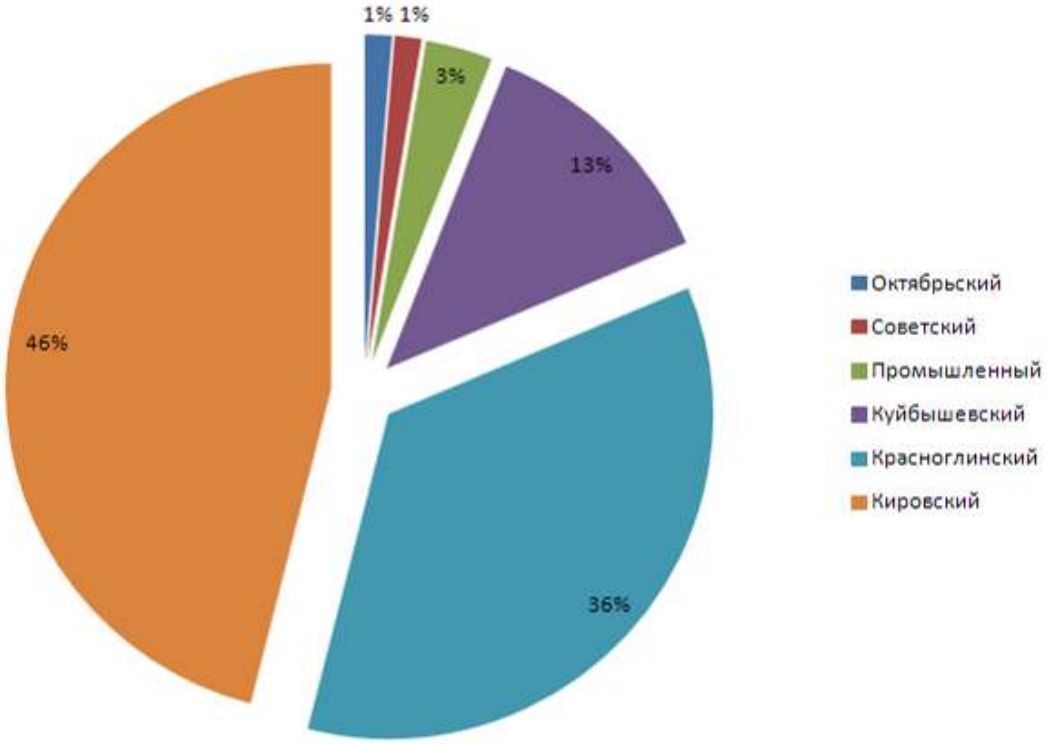


Рисунок 13. Распределение предложений на рынке земельных участков под садоводство по районам города, (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), % от общего объема.

По данным на сентябрь 2015 года средняя цена предложения на рынке земельных участков под садоводство по районам г.Самара составила 190,7 тыс. руб. за сотку.

Минимальная цена предложения 14,7 тыс.руб./сот. в Куйбышевском р-не (113км., СТД "Лебяжье", 5.1 сот. на берегу озера, крайний участок).

Максимальная цена предложения 1 300 тыс.руб./сот. в Промышленном р-не (9я просека, 1я линия у Волги, участок 20 соток)

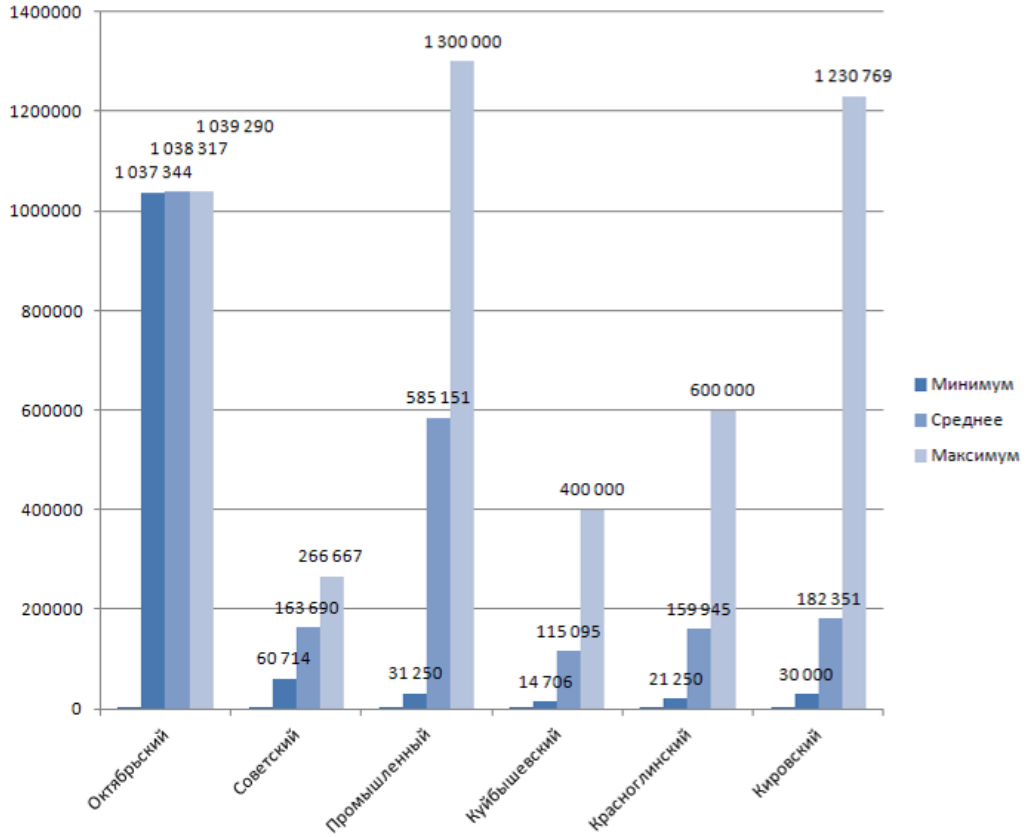


Рисунок 10. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений на рынке земельных участков под садоводство в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 3 квартал 2015г), руб./сот.

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 рассчитываться 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), Сельхозназначения (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 выкупа»; «субаренда уКУГИ»; «бессрочное пользование»; «не оформлены»	Вид права
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 г.Самара по итогам 3 квартала 2015г.

На рынке земельных участков г.Самара по состоянию на третий квартал 2015 года:

- наибольшее количество предложений распределено по районам: Красноглинский, Кировский и Куйбышевский;

- средняя цена за сотку в конце третьего квартала 2015г. по районам г.Самара составила: на земельный участок под ИЖС 392,3 тыс. руб.; на земельный участок под садоводство 190,7 тыс. руб.

- По площади земельных участков под ИЖС, наибольший объем предложений (69%) занимают участки с площадью до 10 соток;

- По площади земельных участков под садоводство, наибольшую часть от объема предложений (49%) занимают участки с площадью до 6 соток;

В среднеценовом исчислении: самые дорогие земельные участки под ИЖС (более 690 тыс.руб/сот.) в Окябрьском и Советском районах, наименее дорогие (менее 270 тыс.руб/сот.) в Самарском и Красноглинском районах.

Самые дорогие земельные участки под садоводство (более 585 тыс.руб/сот.) в Промышленном и Октябрьском районах, наименее дорогие (менее 22 тыс.руб/сот.) в Красноглинском и Куйбышевском районах.

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-6

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

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

где:

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

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

<u>Затратный подход</u> 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).

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в рассматриваемом районе. Информация об аналогах была получена из средств массовой информации (см.приложение к отчету).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Непосредственно для расчетов 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 риэлтерских компаний.

Корректировки по ценообразующим факторам:

Месторасположение	Равноценно объекту оценки	**0,0%**
	Лучше, чем у объекта оценки	**-5,0%**
	Значительно лучше, чем у объекта оценки	**-10,0%**
	Хуже, чем у объекта оценки	**5,0%**
	Значительно хуже, чем у объекта оценки	**10,0%**
Масштаб участка, сот.	До 1 сот.	**0,0%**
	От 1 до 20 сот.	**-10,0%**
	От 20 сот. до 50 сот.	**-5,00%**
Наличие строений на участке	Свободный/ ветхое строение	**0,0%**
	Есть (надворные постройки)	**-5,0%**
	Есть (жилые постройки)	**От -10,0% до -50,0%**

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 25% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских фирм.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	11 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	2100,00
Стоимость единицы сравнения	5 238 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	8 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 929 руб.
Месторасположение	9 просека Ольховская
Масштаб участка, сот.	21,00
Наличие строений на участке	баня 90 кв.м

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.

Цена аналога	8 550 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	2000,00
Стоимость единицы сравнения	4 275 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	6 412 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 206 руб.
Месторасположение	9-я просека
Масштаб участка, сот.	20,00
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "Абсолют-центр", т.332-22-77
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	8 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1500,00
Стоимость единицы сравнения	5 333 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	6 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	7-я просека /10 линия, 8 проезд
Масштаб участка, сот.	15,00
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "ИП Осипов", т.959-18-89
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	5 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1300,00
Стоимость единицы сравнения	4 231 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	4 125 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 173 руб.
Месторасположение	9 просека 9 линия/Сквозная уч.110
Масштаб участка, сот.	13,00
Наличие строений на участке	свободный

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	1 просека			
Аналог №1	9 просека Ольховская	5,0%	196 руб.	4 125 руб.
Аналог №2	9-я просека	5,0%	160 руб.	3 367 руб.
Аналог №3	7-я просека /10 линия, 8 проезд	5,0%	200 руб.	4 200 руб.
Аналог №4	9 просека 9 линия/Сквозная уч.110	5,0%	159 руб.	3 332 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб участка, сот.

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	0,61			
Аналог №1	21,00	-5,0%	- 206 руб.	3 919 руб.
Аналог №2	20,00	-5,0%	- 168 руб.	3 198 руб.
Аналог №3	15,00	-10,0%	- 420 руб.	3 780 руб.
Аналог №4	13,00	-10,0%	- 333 руб.	2 999 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие строений на участке

Фактор №3	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	баня 90 кв.м	-10,0%	- 392 руб.	3 527 руб.
Аналог №2	свободный	0,0%	0 руб.	3 198 руб.
Аналог №3	свободный	0,0%	0 руб.	3 780 руб.
Аналог №4	свободный	0,0%	0 руб.	2 999 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	3 929 руб.	- 402 руб.	3 527 руб.	-10,22%	0,2500
Аналог №2	3 206 руб.	-8 руб.	3 198 руб.	-0,25%	0,2500
Аналог №3	4 000 руб.	- 220 руб.	3 780 руб.	-5,50%	0,2500
Аналог №4	3 173 руб.	- 175 руб.	2 999 руб.	-5,50%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 3 376 руб.
Площадь объекта, кв.м: 60,55
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 204 412 руб.

Исходные данные и расчеты приведены в Приложении к настоящему Отчету.

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.

Стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

204 412 рублей.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание строений следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений земельного участка. Прибыль инвестора может быть рассчитана как

отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании (например, в строительной отрасли).

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

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

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

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

Формула расчета будет иметь следующий вид:

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

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

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

So - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

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

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

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

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

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

Обоснование выбора УПСС, разработанных Самарским Центром по ценообразованию в строительстве («Укрупненные показатели стоимости строительства-2015.III». Книга 1. – С.: ООО «Центр по ценообразованию в строительстве», ООО «Региональный центр цен в строительстве», 2015г. Свидетельство о регистрации средств массовой информации в Поволжском Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия ПИ №ФС7-3848 от 02.08.2006г. Научные руководители издания: О.В.Дидковская, М.Е.Рябова).

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.

2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно - планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.

3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.

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

В сборнике «УПСС-2015.III» представлены укрупненные показатели стоимости на объекты строительства в целом, а также по конструктивным элементам и видам строительно-монтажных работ зданий и сооружений.

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

Косвенные издержки учитываются в сводном сметном расчете.

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

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

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

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_н$ - нормативный срок строительства (лет);

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

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

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний-застройщиков определились величины, используемые в расчетах.

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных, представленныйх в издании «Статистический бюллетень Банка России» 2015г. №9 (268) (Учредитель ЦБ РФ), стр.127:

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

Расчет средней ставки доходности в строительстве

Период	*Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет*
Январь 2014	10,28%
Февраль 2014	10,91%
Март 2014	10,30%
Апрель 2014	11,24%
Май 2014	11,29%
Июнь 2014	11,48%
Июль 2014	11,81%
Август 2014	11,66%
Сентябрь 2014	11,70%
Октябрь 2014	12,16%
Ноябрь 2014	11,94%
Декабрь 2014	12,15%
Январь 2015	14,87%
Февраль 2015	15,03%
Март 2015	15,31%
Апрель 2015	14,38%
Май 2015	15,06%
Июнь 2015	14,37%
Июль 2015	14,10%
Среднее значение	12,63%
Медианное значение	**11,94%**

Доля авансового платежа к общей стоимости строительства аналогичных объектов Са – 50 % (на основании анализа СНиП 1.04.03-85*).

Износ. Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и экономическому износу (влиянию внешних экономических воздействий).

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

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

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

Расчет физического износа выполнен методом разбивки (поэлементно).

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

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

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

$$Из_{физ} = \frac{T_ф}{T_ф + T_о}$$

где:

$T_ф$ - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_о$ – оставшийся срок эксплуатации объекта.

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, обусловленной несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустранимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

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

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

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

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений величины 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 имущества предполагается равной нулю.

Таким образом, стоимость объекта оценки с учетом износов и с учетом стоимости прав собственности на земельную долю, полученная *затратным подходом* составляет:

Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку	**422 124 руб.**
Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок	**204 412 руб.**
Итого:	**626 536 руб.**

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

$$\mathbf{C_p = Ц_i + K_i},$$

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

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

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

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

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

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

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

Выбор методов 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 объекты, описанные в методической литературе, различающиеся между собой только по одному фактору, при этом можно вычислить влияние фактора на стоимость объекта. 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 оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. 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. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости 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 стоимости метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка. В настоящем отчете был использован метод сравнения продаж с применением процентных корректировок цен аналогов.

Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с

объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

В данной работе в качестве аналогов были использованы предложения к продаже объектов, аналогичного назначения. (Характеристика примененных в расчете объекта оценки сравнительным подходом объектов - аналогов приведена в расчетах, а также в Приложении 1 к настоящему Отчету об оценке).

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 ценообразующим факторам:

Местоположение	Равноценно объекту оценки	**0,0%**
	Лучше чем у объекта оценки	**-5,0%**
	Значительно лучше чем у объекта оценки	**-10,0%**
	Хуже чем у объекта оценки	**5,0%**
	Значительно хуже чем у объекта оценки	**10,0%**
Масштаб объекта (площадь), кв.м	От 30 кв.м до 100 кв.м	**0,0%**
	До 30 кв.м	**-5,0%**

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и 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 на рынке)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

Скидка на торг была принята в размере 15% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских компаний.

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Паркинг, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	400 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	19,20
Стоимость единицы сравнения	20 833 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	340 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	17 708 руб.
Месторасположение	Московское шоссе
Площадь объекта	19,2

Наименование аналога №2	Паркинг, ИС "Центр", "Райт", т.248-20-91
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	365 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	21,76
Стоимость единицы сравнения	16 774 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	310 250 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	14 258 руб.
Месторасположение	ул.Лейтенанта Шмидта/ Ново-Садовая
Площадь объекта	21,76

Наименование аналога №3	Паркинг, ИС "Центр", "Ч.П. СЕРГЕЙ", т.8-927-687-33-85
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	37,20
Стоимость единицы сравнения	20 161 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	637 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	17 137 руб.
Месторасположение	ул.Гастелло,41
Площадь объекта	37,2

Наименование аналога №4	Паркинг, ИС "Центр", "ЖилФорт", т.991-02-32
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	550 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	24,30
Стоимость единицы сравнения	22 634 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	467 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	19 239 руб.
Месторасположение	ул.Солнечная/ 6 Просека
Площадь объекта	24,3

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	1 просека			
Аналог №1	Московское шоссе	0,0%	0 руб.	17 708 руб.
Аналог №2	ул.Лейтенанта Шмидта/ Ново-Садовая	0,0%	0 руб.	14 258 руб.
Аналог №3	ул.Гастелло,41	0,0%	0 руб.	17 137 руб.
Аналог №4	ул.Солнечная/ 6 Просека	0,0%	0 руб.	19 239 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Площадь объекта

Фактор №2	Площадь объекта	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	34,36			
Аналог №1	19,2	-5,0%	- 885 руб.	16 823 руб.
Аналог №2	21,76	-5,0%	- 713 руб.	13 545 руб.
Аналог №3	37,2	0,0%	0 руб.	17 137 руб.
Аналог №4	24,3	-5,0%	- 962 руб.	18 277 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	17 708 руб.	- 885 руб.	16 823 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №2	14 258 руб.	- 713 руб.	13 545 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №3	17 137 руб.	0 руб.	17 137 руб.	0,00%	0,2500
Аналог №4	19 239 руб.	- 962 руб.	18 277 руб.	-5,00%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 16 445 руб.
Площадь объекта, кв.м: 34,36
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 565 065 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная по результатам расчетов сравнительным подходом, с учетом стоимости прав собственности на земельную долю составляет:

565 065 рублей.

Все исходные материалы приведены в Приложении №2. Расчеты приведены в Приложении №1 к Отчету.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её эксплуатации или от сдачи в аренду.

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.

Определение какого либо коммерческого дохода от объекта оценки в конкретном случае невозможно. Официальный рынок аренды паркингов в г. Самаре и области практически не существует. Подобные объекты, как правило, используются собственниками для собственных нужд.

В такой ситуации Оценщик принял решение об отказе от применения доходного подхода.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

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

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не

компенсирует затраты на его строительство. Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

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

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

Доходный подход. Не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода	*Весовой коэф-т*	*Стоимость, руб.*
Затратный подход	0,20	626 536
Сравнительный подход	0,80	565 065
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	**577 359**

В связи с тем, что на земельную долю предоставлено свидетельство о госрегистрации права, стоимость земельной доли необходимо выделить из стоимости единого объекта (подземная автостоянка с земельным участком).

Основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки - Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С; Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10 по состоянию на дату оценки округленно составляет:

580 000 рублей
Пятьсот восемьдесят тысяч рублей,
в том числе:

Наименование объекта	*Стоимость (с НДС), руб.*	*Стоимость (без НДС), руб.*
Доля 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку	380 000	322 034
Доля 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок (НДС не облагается)	200 000	
Итого:	***580 000***	***522 034***

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Подземная автостоянка**
Основной параметр	**34,36 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок под недвижимостью.
Площадь, кв.м	60,55
Месторасположение	1 просека
Масштаб участка, сот.	0,61
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	11 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	2100,00
Стоимость единицы сравнения	5 238 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	8 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 929 руб.
Месторасположение	9 просека Ольховская
Масштаб участка, сот.	21,00
Наличие строений на участке	баня 90 кв.м

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	8 550 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	2000,00
Стоимость единицы сравнения	4 275 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	6 412 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 206 руб.
Месторасположение	9-я просека
Масштаб участка, сот.	20,00
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "Абсолют-центр", т.332-22-77
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	8 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1500,00
Стоимость единицы сравнения	5 333 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75
Скорректированная цена аналога	6 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 000 руб.
Месторасположение	7-я просека /10 линия, 8 проезд
Масштаб участка, сот.	15,00
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "ИП Осипов", т.959-18-89
Дата актуальности цены аналога	25.12.2015г.
Цена аналога	5 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1300,00
Стоимость единицы сравнения	4 231 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,75

Скорректированная цена аналога	4 125 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 173 руб.
Месторасположение	9 просека 9 линия/Сквозная уч.110
Масштаб участка, сот.	13,00
Наличие строений на участке	свободный

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	1 просека			
Аналог №1	9 просека Ольховская	5,0%	196 руб.	4 125 руб.
Аналог №2	9-я просека	5,0%	160 руб.	3 367 руб.
Аналог №3	7-я просека /10 линия, 8 проезд	5,0%	200 руб.	4 200 руб.
Аналог №4	9 просека 9 линия/Сквозная уч.110	5,0%	159 руб.	3 332 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб участка, сот.

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	0,61			
Аналог №1	21,00	-5,0%	- 206 руб.	3 919 руб.
Аналог №2	20,00	-5,0%	- 168 руб.	3 198 руб.
Аналог №3	15,00	-10,0%	- 420 руб.	3 780 руб.
Аналог №4	13,00	-10,0%	- 333 руб.	2 999 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Наличие строений на участке

Фактор №3	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	баня 90 кв.м	-10,0%	- 392 руб.	3 527 руб.
Аналог №2	свободный	0,0%	0 руб.	3 198 руб.
Аналог №3	свободный	0,0%	0 руб.	3 780 руб.
Аналог №4	свободный	0,0%	0 руб.	2 999 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	3 929 руб.	- 402 руб.	3 527 руб.	-10,22%	0,2500
Аналог №2	3 206 руб.	-8 руб.	3 198 руб.	-0,25%	0,2500
Аналог №3	4 000 руб.	- 220 руб.	3 780 руб.	-5,50%	0,2500
Аналог №4	3 173 руб.	- 175 руб.	2 999 руб.	-5,50%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 3 376 руб.
Площадь объекта, кв.м: 60,55
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 204 412 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	204 412 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	204 412 руб.

Согласование результатов расчета стоимости земли.
Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	204 412
Земельный участок под недвижимостью.. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**204 412**

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости
Объект (модуль): Подземная автостоянка

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2009г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Кол-во ед. укрупненного показателя (площадь, кв.м):	34,36
Строительный аналог	Объекты коммунального хозяйства
Описание строительного аналога	Монолитный железобетонный каркас. Гараж (паркинг) многоэтажных зданий.
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве,г.Самара), № таблицы - 2.8-002
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на кв.м	11280,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	11 280 руб. на кв.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	11 280 руб. на кв.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории сторительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	27,00%	104 647	0	0	104 647
Каркас	28,32%	109 763	0	0	109 763
Стены и перегородки	2,39%	9 263	0	0	9 263
Полы	4,51%	17 480	0	0	17 480
Проемы	4,52%	17 519	0	0	17 519
Отделочные работы	1,58%	6 124	0	0	6 124
Кровля	7,40%	28 681	0	0	28 681
Сантехустр. и электрика	12,13%	47 014	0	0	47 014
Прочие работы	12,15%	47 091	0	0	47 091
Итого по главе 2	100,00%	387 581	0	0	387 581
Итого по главам 1-2		387 581	0	0	387 581
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		387 581	0	0	387 581
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0

Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		387 581	0	0	387 581
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		387 581	0	0	387 581
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		387 581	0	0	387 581
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Итого по главам 1-8		387 581	0	0	387 581
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	8 527	8 527
Затраты на страхование	2,00%	0	0	7 752	7 752
Итого по главе 9	4,20%	0	0	16 278	16 278
Итого по главам 1-9		387 581	0	16 278	403 859
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	5 039	5 039
Итого по главе 10	1,30%	0	0	5 039	5 039
Итого по главам 1-10		387 581	0	21 317	408 898
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	20 154	20 154
Итого по главе 12	5,20%	0	0	20 154	20 154
Итого по главам 1-12		387 581	0	41 471	429 052
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	7 752	0	829	8 581
Итого по главе 13	2,00%	7 752	0	829	8 581
Итого по главам 1-13		395 332	0	42 301	437 633

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	1,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	11,94%
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:	0,75%
С учетом прибыли предпринимателя	440 915 руб.
НДС 18%	79 365 руб.
С учетом НДС	520 280 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Поврежд. уч-к, %	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	104 647	100%	100%	5%	5 232
Каркас	109 763	100%	100%	5%	5 488
Стены и перегородки	9 263	100%	100%	5%	463
Полы	17 480	100%	100%	10%	1 748
Проемы	17 519	100%	100%	10%	1 752
Отделочные работы	6 124	100%	100%	10%	612
Кровля	28 681	100%	100%	10%	2 868
Сантехустр. и электрика	47 014	100%	100%	10%	4 701
Прочие работы	47 091	100%	100%	10%	4 709
Итого устранимый физический износ (без НДС):					27 574

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.
Полы	15 732	6	30	20%	3 146
Проемы	15 767	6	30	20%	3 153
Отделочные работы	5 511	6	10	60%	3 307
Кровля	25 813	6	20	30%	7 744
Сантехустр. и электрика	42 312	6	30	20%	8 462
Прочие работы	42 382	6	30	20%	8 476
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					34 289

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	80
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, лет	6,4
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	8,0
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	440 915 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	163 908 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	11 184 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	265 824 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	21 319 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	83 183 руб.
Итого физический износ объекта, %	18,9%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	357 732 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	422 124 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)	520 280 руб.
Физический износ	98 156 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	98 156 руб.
Стоимость объекта	422 124 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Земельный участок под недвижимостью.	204 412
Подземная автостоянка	422 124
Затратный подход. Недвижимость.. Стоимость:	626 536

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение
Площадь, кв.м	34,36
Месторасположение	1 просека
Площадь объекта	34,36

Наименование аналога №1	Паркинг, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	400 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	19,20

Стоимость единицы сравнения	20 833 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	340 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	17 708 руб.
Месторасположение	Московское шоссе
Площадь объекта	19,2

Наименование аналога №2	Паркинг, ИС "Центр", "Райт", т.248-20-91
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	365 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	21,76
Стоимость единицы сравнения	16 774 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	310 250 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	14 258 руб.
Месторасположение	ул.Лейтенанта Шмидта/ Ново-Садовая
Площадь объекта	21,76

Наименование аналога №3	Паркинг, ИС "Центр", "Ч.П. СЕРГЕЙ", т.8-927-687-33-85
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	37,20
Стоимость единицы сравнения	20 161 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	637 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	17 137 руб.
Месторасположение	ул.Гастелло,41
Площадь объекта	37,2

Наименование аналога №4	Паркинг, ИС "Центр", "ЖилФорт", т.991-02-32
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	550 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	24,30
Стоимость единицы сравнения	22 634 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	467 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	19 239 руб.
Месторасположение	ул.Солнечная/ 6 Просека
Площадь объекта	24,3

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	1 просека			
Аналог №1	Московское шоссе	0,0%	0 руб.	17 708 руб.
Аналог №2	ул.Лейтенанта Шмидта/ Ново-Садовая	0,0%	0 руб.	14 258 руб.
Аналог №3	ул.Гастелло,41	0,0%	0 руб.	17 137 руб.
Аналог №4	ул.Солнечная/ 6 Просека	0,0%	0 руб.	19 239 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Площадь объекта

Фактор №2	Площадь объекта	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	34,36			

Аналог №1	19,2	-5,0%	- 885 руб.	16 823 руб.
Аналог №2	21,76	-5,0%	- 713 руб.	13 545 руб.
Аналог №3	37,2	0,0%	0 руб.	17 137 руб.
Аналог №4	24,3	-5,0%	- 962 руб.	18 277 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	17 708 руб.	- 885 руб.	16 823 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №2	14 258 руб.	- 713 руб.	13 545 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №3	17 137 руб.	0 руб.	17 137 руб.	0,00%	0,2500
Аналог №4	19 239 руб.	- 962 руб.	18 277 руб.	-5,00%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 16 445 руб.
Площадь объекта, кв.м: 34,36
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 565 065 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	565 065 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	565 065 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение	565 065
Сравнительный подход. Стоимость:	565 065

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Подземная автостоянка

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,20	626 536
Сравнительный подход	0,80	565 065
Подземная автостоянка. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**577 359**

Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

Земельные участки - предложение

АН Ивановой Дарии, ул. Л.Толстого, 69, 979-11-77

979-11-77 сот. 8903-308-08-93 Шишкина Елена (номер агента 143) Карт. № : 419

Объект: Земля | Право: Частная | Договор: Эксклюзивны
Район: Промышленный | Предлож.: Продажа | От кого: От аг-ва недв
Место: 9 просека Ольховская

Земля: Площадь 21.00 сот. | Состояние участка: Освоен | Право на строение: Есть право | Прописка: Есть прописк
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: Земли поселений | Зонирование
Готовность документов: ☐ Межевое дело | ☐ Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту
89033080893 9я просека/Ольховская/9 линия. Отличные подъездные пути, закрытая территория, видеонаблюдение. На участке баня 90 кв.м.

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб): За сотку (ед.) 523.00 | Общая (тыс.) 11000.00
История работы с объектом
Дата ввода : 15/05/13
Дата корр.: 29/09/15
Сохранить | Отмена

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. № : 1674

Объект: Земля | Право: | Договор: Эксклюзивны
Район: Промышленный | Предлож.: Продажа | От кого:
Место: 9-я просека

Земля: Площадь 20.00 сот. | Состояние участка: Освоен | Право на строение: Есть право | Прописка:
Комуникации (+доп. инфо.): Вода ☑ | Канализация ☐ | Зл.энергия ☑ | Газоснабж. ☐
Расстояние в (км) от ...: Водоема 1.00 | Автобуса 1.00 | Леса 1.00 | Жд/ст. 0.00
Использование: Целевое: ИЖС | Зонирование
Готовность документов: ☐ Межевое дело | ☐ Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту
89277319731 Мария насождения торг

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб): За сотку (ед.) 427500.00 | Общая (тыс.) 8550.00
История работы с объектом
Дата ввода : 17/04/15
Дата корр.: 19/10/15
Сохранить | Отмена

Земельные участки - предложение

"Абсолют-центр", г.Самара, ул.Фрунзе, 93-38, 88463324724

332-22-77 332-47-24 сот. 89379892919 Абсолют-Центр Карт. № : 412

Объект Земля Право
Район: Промышленный Предлож. Продажа
Место 7-я просека /10 линия, 8 проезд
Договор:
От кого:

Земля
Площадь 15.00 сот.
Состояние участка
Право на строение
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
Зонирование

Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту
8 927 265 20 95, свет, газ, вода, рядом ручей, подъезд заасфальтирован, торг уместен

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)
За сотку (ед.) 445454.55
Общая (тыс.) 8000.00
История работы с объектом

Дата ввода : 17/06/13
Дата корр.: 17/10/15

Сохранить Отмена

Земельные участки - предложение

ИП Осипов,8-9276-87-32-79

959-18-89 сот. 89276-87-32-79 e-mail realtor_osipov@mail. Никита Михайлови Карт. № : 59

Объект Земля Право Частная
Район: Промышленный Предлож. Продажа
Место 9 просека 9 линия/Сквозная уч.110
Договор: Эксклюзивны
От кого: От продавца

Земля
Площадь 13.00 сот.
Состояние участка Не освоен
Право на строение Нет сведени
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 Земли поселений
Зонирование

Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту
ТОРГ, 13сот, ширина 22м, близко к Солнечной. Свет, Газ, Вода, Канализация ЦЕНТРАЛЬНЫЕ (у соседей)

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)
За сотку (ед.) 420.00
Общая (тыс.) 5500.00
История работы с объектом

Дата ввода : 29/05/13
Дата корр.: 27/09/15

Сохранить Отмена

Карточка гаражей

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. № : 8

Недвижим. Гараж
Ф/владения Частная
Договор: Эксклюзивны
Район: Октябрьский
Ф/предл-я Продаю
От кого: От продавца
Улица: московское шоссе

Строение
Размер гаража (М х М) 6.4*3
Высота ворот (м) 0.000
Матер. стен Кирпичный
Пол Бетонный
Крыша Кирпичная
Подъезд Асфальт

Инфраструктура
Смотр. яма ☐
Погреб ☐
Охрана ☑
Обустр. ☐
Электр.380В ☐
Электр.220В ☑
Электр.12В ☐
Центр. Отоп. ☐

Расст. до транпорта
1.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту
Эльмира ГСК 749 , ТЦ"ПаркХаус", "Роспосуда", 2/2-этажный, 18 кв.м., штукатур. стены, для легкового а/м

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)
400.000
История работы с объектом

Дата ввода : 23/01/12
Дата корр.: 16/11/15

Записать и выйти | Отмена

Карточка гаражей

Райт, Чернореченская, 21, оф. 439, 248-20-91, 8-927-733-90-44
248-20-91 248-16-91 сот. 8-927-733-90-44 e-mail right63@mail.ru Райт
Карт. № : 19

Недвижим. Гараж
Ф/владения Частная
Договор: Эксклюзивны
Район: Октябрьский
Ф/предл-я Продаю
От кого:
Улица: Лейтенанта Шмидта/Ново-Садовая

Строение
Размер гаража (М х М) 3,4*6,4
Высота ворот (м) 0.000
Матер. стен Кирпичный
Пол Бетонный
Крыша Бетонная
Подъезд Асфальт

Инфраструктура
Смотр. яма ☐
Погреб ☐
Охрана ☑
Обустр. ☐
Электр.380В ☐
Электр.220В ☑
Электр.12В ☐
Центр. Отоп. ☐

Расст. до транпорта
1.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту
248-16-91, 8-927-733-90-44 Евгений, Гараж 20 кв.м. + 23 кв.м., земля под гаражом в собственности, ГСК охраняемый, есть свет. Асфальт до гаража.

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)
365.000
История работы с объектом

Дата ввода : 04/03/14
Дата корр.: 14/11/15

Записать и выйти | Отмена

Карточка гаражей

Ч.П. СЕРГЕЙ,_,8-927-687-33-85

___-__-__ Ч.П. СЕРГЕЙ Карт. № : 2

Недвижим. Гараж Ф/владения Частная Договор: Открытый дог

Район: Октябрьский Ф/предл-я Продаю От кого: От продавца

Улица: киевская

Строение

Размер гаража (М х М) 37.2

Высота ворот (м) 0.000

Матер. стен Кирпичный

Пол Бетонный

Крыша

Подъезд Асфальт

Инфраструктура

Смотр. яма ☐

Погреб ☐

Охрана ☑

Обустр. ☐

Электр.380В ☐

Электр.220В ☑

Электр.12В ☐

Центр. Отоп. ☑

Расст. до транпорта

0.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту

89276873385 Сергей. 2машиноместо. в помещение автомойка. тех. станция.

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)

750.000

История работы с объектом

Дата ввода : 07/08/15

Дата корр.: 12/11/15

Записать и выйти Отмена

Карточка гаражей

ЖилФорт,Садовая, 280,991-02-32, 991-02-30, 270-66-07, 8-987-913-25-44

991-02-32 270-66-07 сот. 8-987-913-25-44 e-mail zhilfort-samara@mail ЖилФор Карт. № : 24

Недвижим. Гараж Ф/владения Частная Договор:

Район: Октябрьский Ф/предл-я Продаю От кого:

Улица: Солнечная/6 Просека

Строение

Размер гаража (М х М) 24,3

Высота ворот (м) 0.000

Матер. стен Кирпичный

Пол

Крыша

Подъезд

Инфраструктура

Смотр. яма ☐

Погреб ☐

Охрана ☐

Обустр. ☐

Электр.380В ☐

Электр.220В ☐

Электр.12В ☐

Центр. Отоп. ☐

Расст. до транпорта

0.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту

Кирп., с хозкладовой-4кв.м

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)

550.000

История работы с объектом

Дата ввода : 24/07/15

Дата корр.: 06/11/15

Записать и выйти Отмена

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С ИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161576, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи: "01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 34362/1998900

Объект права: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 1998,9 кв. м, инв.№ 5-6461), лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д.10С

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-342

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 109583

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 1649376/1998900

Лапкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 34362/1998900

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Регистратор Митекина О.В.

М.П. подпись

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161580, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи: "01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 60545/3522070

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3 522,07 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:249

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-344

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 109582

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 290616/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 60545/3522070

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	—	весь	Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 084866 от 22.06.2010г.)	—			
	2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
	3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
	4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
	5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
	6	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			

Инженер I категории
отдела приема и отправки документов
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Теплова Г.И.
(инициалы, фамилия)

63-0-1-22/4001/2012-3304

3304

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области

(наименование органа кадастрового учета)

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

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 63:01:0637006:223	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.07.2010		
5	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 3522.07+/-21 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8062053.45	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2289.01	14	Система координат: СК кадастрового района

15	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"	Общая долевая собственность	Размер доли: 335713/352207
	Лашкин Александр Сергеевич	Общая долевая собственность	Размер доли: 8247/352207
	Стерляхина Вера Николаевна	Общая долевая собственность	Размер доли: 8247/352207
	Воскресенская Елена Сергеевна	Общая долевая собственность	Размер доли: 16494/352207

16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Предыдущий кадастровый номер 63:01:0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63:01:0637006:0223.		
17	—		
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 63:01:0637006:241, 63:01:0637006:242, 63:01:0637006:243, 63:01:0637006:244, 63:01:0637006:245, 63:01:0637006:246, 63:01:0637006:247, 63:01:0637006:248, 63:01:0637006:249, 63:01:0637006:250, 63:01:0637006:251, 63:01:0637006:252, 63:01:0637006:253, 63:01:0637006:254, 63:01:0637006:255, 63:01:0637006:256, 63:01:0637006:257
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63:01:0637006:223

Инженер 1 категории
отдела приема и отправки документов
(наименование должности)

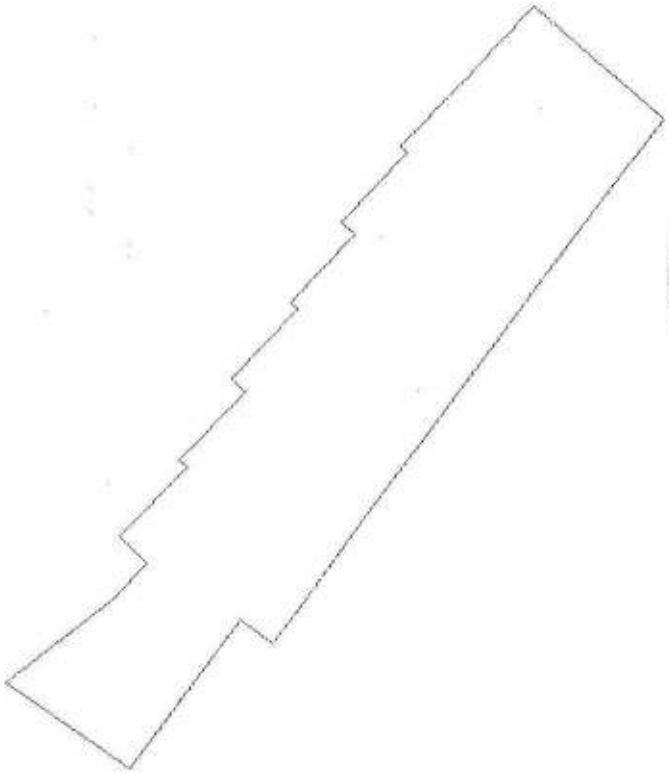
М.П. (подпись)

Теплова Г.И.
(инициалы, фамилия)

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

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5 Масштаб 1:1000 Условные знаки: —

Инженер 1 категории
отдела приема-выдачи документов

М.П. (подпись)

Теплова Г.И.
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 10-С-П
купли-продажи

г. Самара **«03» июля 2013 года**

Закрытое акционерное общество «Золотая осень» (ЗАО «Золотая осень»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Яндукова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест – Управление активами» (ООО УК «Первоинвест – Управление активами») «Д.У.» закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. «Продавец» обязуется передать «Покупателю» долю в размере 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на объект недвижимости: подземная автостоянка и долю в размере 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на объект недвижимости: земельный участок (далее при совместном упоминании – «**Доля**»), которые являются частью долей, принадлежащих **«Продавцу»,** а «**Покупатель»** обязуется указанную **Долю** принять и уплатить определенную денежную сумму. Описание объектов недвижимости, **Доля** в которых подлежит передаче по настоящему договору:

Подземная автостоянка:

Доля размером 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, площадью 1998,90 кв.м. Назначение подземной автостоянки: Нежилое здание. Этажность 1, литера: С, инвентарный номер: 5-64611.

Адрес подземной автостоянки: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16.

Указанный объект недвижимости принадлежит «**Продавцу»** на основании Договора купли-продажи от 15 марта 2011 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия: 63-АЕ № 378144, выданным 26 мая 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 мая 2011 г. сделана запись регистрации № 63-63-01/043/2011-478.

Земельный участок:

Доля размером 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 3 522,07 кв.м. Назначение земельного участка: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

Адрес земельного участка: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:249.

Указанный объект недвижимости принадлежит «**Продавцу»** на основании Договора купли-продажи от 15 марта 2011 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 379277, выданным 26 мая 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 мая 2011 г. сделана запись регистрации № 63-63-01/043/2011-479.

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

1.2. «**Продавец»** гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанная **Доля** никому не продана, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на нее отсутствуют.

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

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемой по настоящему договору **Доли** составляет ***1 090 000, 00 (Один миллион девяносто тысяч) рублей 00 копеек,*** *в том числе НДС-18%* – 51 864, 41 (Пятьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) руб. 41 коп.;

Продавец _____ Покупатель _____

2

Доля в праве на Объект недвижимости	Цена, руб.
Подземная автостоянка:	340 000, 00 (Триста сорок тысяч) руб., в т.ч. НДС 18 % - 51 864, 41(Пятьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) руб. 41 коп.
Земельный участок:	750 000, 00 (Семьсот пятьдесят тысяч) руб., НДС не облагается
Итого:	1 090 000, 00 (Один миллион девяносто тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18 % - 51 864, 41 (Пятьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) руб. 41 коп.

2.2. Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **«Продавца»** в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора.
2.3. Оплату цены договора **«Покупатель»** осуществляет в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Долю** к **«Покупателю»**. При этом стороны установили, что при предоставлении **«Продавцом» «Покупателю»** отсрочки в оплате **Доли**, **Доли** не признается находящейся в залоге у **«Продавца»**.
2.4. Днем оплаты по настоящему договору считается день поступления денежных средств на расчетный счет **«Продавца»**. Факт оплаты подтверждается платежным поручением банка с отметкой об исполнении.
2.5. В случае достижения сторонами соглашения об изменении порядка оплаты по настоящему договору стороны подписывают дополнительное соглашение, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **«Продавец»** обязуется:
3.1.1. Передать **«Покупателю» Долю** в момент подписания настоящего договора.
3.1.2. Совместно с **«Покупателем»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на **Долю** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
3.2. «**Покупатель»** обязуется:
3.2.1. Оплатить стоимость **Доли** в срок установленный в п. 2.3. настоящего договора.
3.3. Все расходы по регистрации права и перехода права собственности по настоящему договору несет **«Покупатель»**.
3.4. Совместно с **«Продавцом»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права собственности на **Долю** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.
4.2. В случае нарушения сроков оплаты стоимости **Доли**, указанных в п.2.3. настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым с момента направления соответствующего уведомления **«Покупателю»**, а денежные средства, перечисленные по настоящему договору подлежат возврату **«Покупателю»** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения **«Продавцом»** уведомления от **«Покупателя»** о возврате денежных средств с указанием реквизитов расчетного счета для перечисления.

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

Продавец _____ «Покупатель _____

3

6.3. С момента государственной регистрации права общедолевой собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** в размере **Доли** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию соответственно размеру **Доли**.
6.4. Передача отчуждаемой **Доли «Продавцом» «Покупателю»** осуществляется по настоящему договору, в силу чего договор имеет силу передаточного акта.

7. Особые условия

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

8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в судебном порядке.
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 органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
8.5. Приложения к настоящему договору:
8.5.1. Приложение №1 – план подземной автостоянки и земельного участка, доля в праве на которые подлежит передаче по договору.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:	**«ПОКУПАТЕЛЬ»:**
ЗАО «Золотая осень» 443110, Самарская область, г. Самара, ул. Лесная, д. 33 ОГРН 1096316005961 ИНН 6316146310 КПП 631601001 Р/с 40702810200000012379 в ОАО «Первобанк» К/с 30101810100000000927 БИК 043601927	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами»** **Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный»** 443086, г. Самара, ул. Революционная, 3, оф.2, 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 «Золотая осень» расписался Генеральный директор
ЯНДУКОВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, действующий на основании Устава

□_____

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

□_____

Продавец_____ Покупатель_____

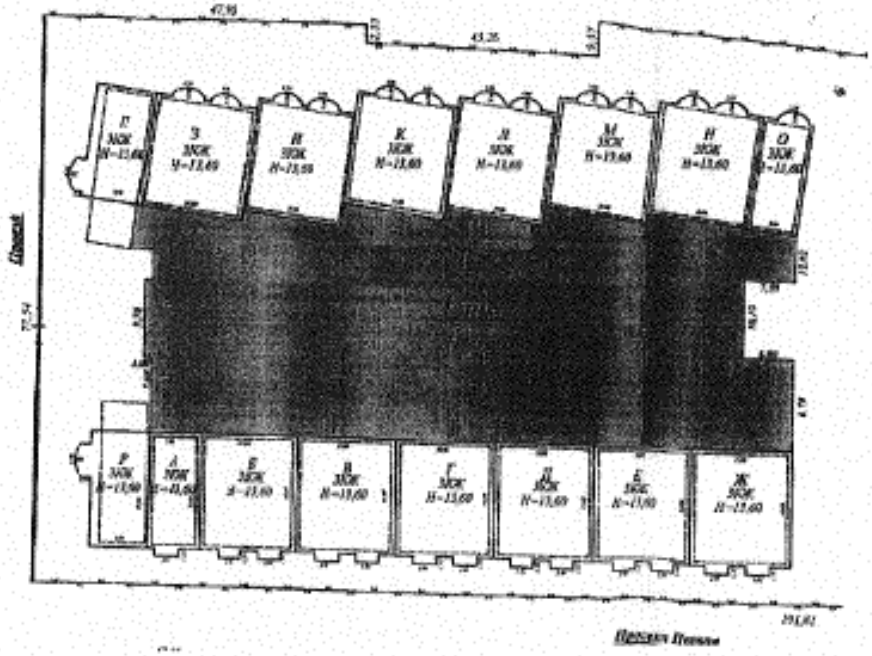
РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
право общей долевой собственности на нежилое здание
Дата регистрации 24.07.2013
Номер регистрации 63-63-01/572/2013-542
Регистратор Маликов Н.

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
право общей долевой собственности
Дата регистрации 24.07.2013
Номер регистрации 63-63-01/572/2013-544
Регистратор Маликов Н.

4

Приложение №1
к договору купли-продажи № 10-С-П
от «03» июля 2013 г.

План подземной автостоянки и земельного участка, доля в праве на которые передается Покупателю по договору № 10-С-П от «03» июля 2013 г.



«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Золотая осень» расписался Генеральный директор
ЯНДУКОВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, действующий на основании Устава

□_____

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» ЗПИФ рентного «Первый Рентный»
расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

□_____

Продавец _____ Покупатель_____

5

Приложение №2
к договору купли-продажи № 10-С-П
от «03» июля 2013 г.

АКТ
приема-передачи

г. Самара «03» июля 2013 г.

Закрытое акционерное общество «Золотая осень» (ЗАО «Золотая осень»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Яндукова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. **«Продавец»** передал **«Покупателю»** следующие доли в праве общедолевой собственности на указанные в договоре купли-продажи № 10-С-П от «03» июля 2013 г. объекты недвижимости:

Доля № 1.
Доля размером 34362/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, площадью 1998,90 кв.м. Назначение: Нежилое здание. Этажность 1, литера: С, инвентарный номер: 5-64611.
Адрес объекта недвижимости: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С.
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16.

Доля № 2.
Доля размером 60545/3522070 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 3 522,07 кв.м. Назначение: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.
Адрес объекта недвижимости: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:249.
Далее именуемые также **«Доля»**.

2. **«Покупатель»** указанную **Долю** в общую долевую собственность принял.

3. Состояние переданной **Доли** соответствует условиям договора купли-продажи № 10-С-П от «03» июля 2013 г.

4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи № 10-С-П от «03» июля 2013 г.

5. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Золотая осень» расписался Генеральный директор
ЯНДУКОВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, действующий на основании Устава

_____

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

_____

Продавец _____ Покупатель _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и управления»

ИНН 631556798О
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская, д. 16, кв. 83

Свидетельство **№ 944**
Дата выдачи: **28 августа 2005 г.**

Президент НП «СМАО» *Федотова М.А.*

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-090960/14

«23» декабря 2014 **Самарская обл. (с. Рождествено)**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **ООО «Институт оценки и управления»**
443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
Телефон: 2-656-056, факс: 273-37-53

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Самарской обл. (с. Рождествено)
443541, Самарская обл., Волжский р-н, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (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 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;

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 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, та. и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

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

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh
Экземпляр филиала
ОСАО «Ингосстрах» в г.Самара

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-071-036313/14

«20» мая 2014 г. г. Самара

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Кондюрин Николай Викторович** Паспортные данные: 73 01 419427, выдан 27.03.02 ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (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.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«19» августа 2014 года** по **«18» августа 2015 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 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; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей.** Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей.**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	**12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.05.2014г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

Кондюрин Н. В._____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

Лисин Р.В._____
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Самара
Доверенность 19/14 от 16.01.2014г.

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"

СМАОс

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

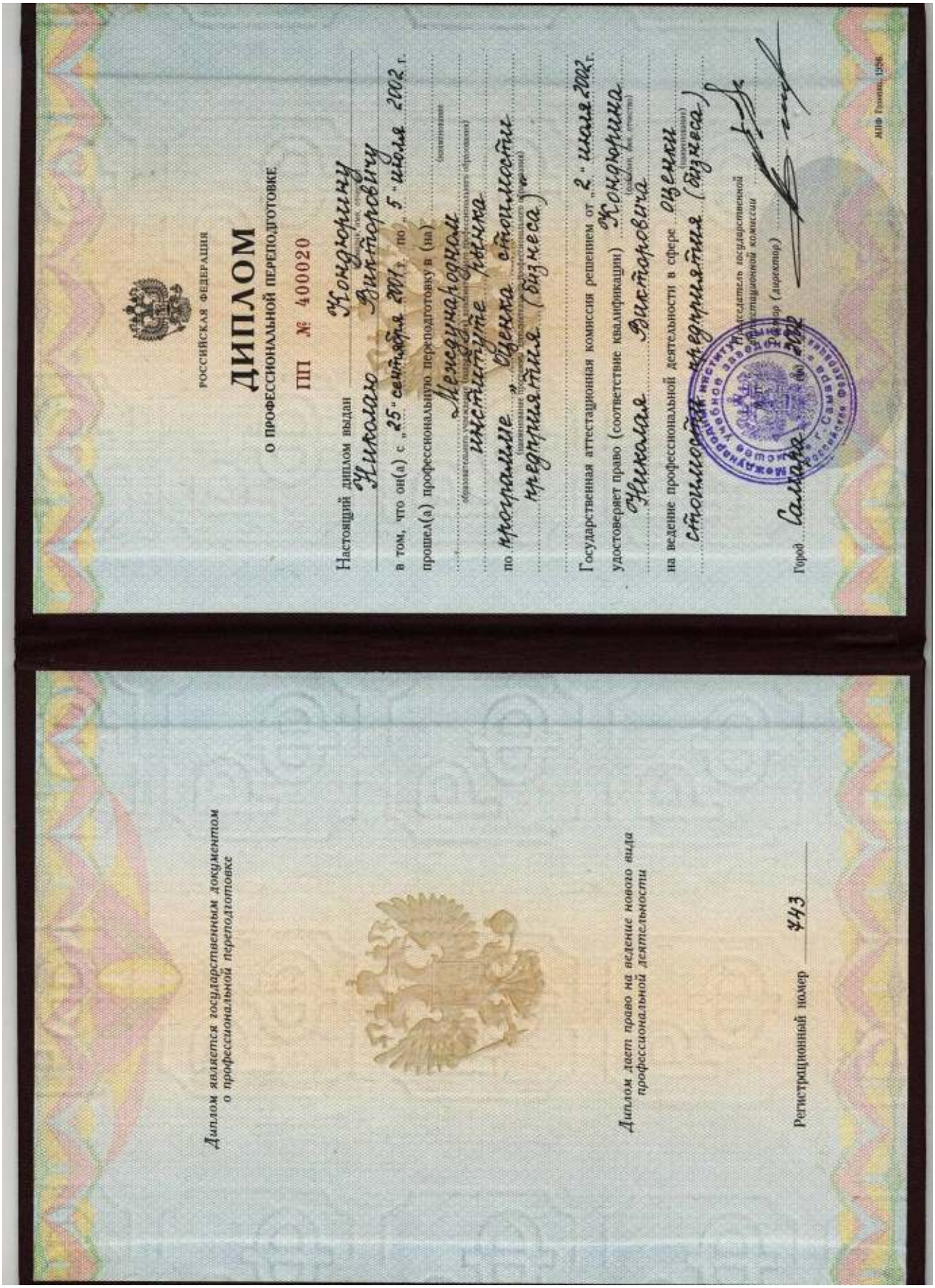
Кондюрин Николай Викторович

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 Кондюкину 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 оценки стоимости недвижимости (бизнеса)

по программе „Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)"

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондюкина Николая Викторовича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Самара

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

Секретарь

А.В. Бирюков