



УТВЕРЖДАЮ

Директор  
ООО «Институт оценки и управления»  
Н.В. Кондюрин  
01.12.2015г.  
Для документа  
г. Самара

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1202-1/15

Экземпляр №1

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С;  
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10

**ЗАКАЗЧИК:** ООО Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Институт Оценки и Управления»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 01.12.2015 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 01.12.2015 г.

Самара, 2015 г.

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1202-1/15**

<b>Объект оценки:</b>	Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10	
<b>Оцениваемые права:</b>	Земельный участок	Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серии АА 086125 от 01 июня 2015г.
	Улучшения	Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серии АА 086123 от 01 июня 2015г.
<b>Собственник:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первобанк-Недвижимость»	
<b>Заказчик:</b>	ООО Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость» 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.	
<b>Оценщик:</b>	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) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 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.	
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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. <a href="http://www.ocenka.biz">http://www.ocenka.biz</a> . Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.	

<b>Основание проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение №51 к договору №21 от 05.02.2010г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	01.12.2015 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	01.12.2015 г.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для расчета доли имущественных паев
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

<b>Объект оценки</b>	<b>Результат расчетов</b>		
	<b>Затратный</b>	<b>Сравнительный</b>	<b>Доходный</b>
Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900)	29 838 085 руб.	24 408 746 руб.	Не применялся
В том числе: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207)	Не применялся	9 276 977 руб.	Не применялся

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

<i>Наименование объекта</i>	<i>Стоимость (с НДС), руб.</i>	<i>Стоимость (без НДС), руб.</i>
Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900)	16 210 000	13 737 288
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207)	9 280 000	
<b>Итого:</b>	<b>25 490 000</b>	<b>23 017 288</b>

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета

Оценщик: \_\_\_\_\_



Кондюрин Николай Викторович

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	8
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	13
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	34
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	35
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ .....	40
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	46
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	50
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	74

# ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Объект оценки:

Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С;

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10

### Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 086125 от 01 июня 2015г.

Улучшения: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 086123 от 01 июня 2015г.

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первобанк-Недвижимость».

### Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

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

### Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для 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:

01.12.2015 г.

### Срок проведения оценки:

01.12.2015 г.

### Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление

подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

5. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка.

6. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

7. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

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

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

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) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 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 Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость» 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.

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.

#### **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»
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Новости рынка недвижимости», [www.nrn.ru](http://www.nrn.ru)).
- Частные объявления (сайт «Из рук в руки», [www.izr.ru](http://www.izr.ru)).
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

#### **5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов



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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую 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:

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Свидетельство о госрегистрации права</i>	<i>Правоустанавливающие документы</i>
Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900). Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 086123 от 01 июня 2015г.	Договор купли-продажи от 24.03.2014г.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207). Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 086125 от 01 июня 2015г.	

<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Техническая документация	-
Финансово-экономическая документация	-

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

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

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

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

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

<b>Характеристика района</b>	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Тип окружающей застройки (землепользования)	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями
Плотность окружающей застройки	Средняя
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями

<b>Экологическая обстановка</b>	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Информация отсутствует
Состояние окружающей среды (локальное)	Информация отсутствует
<b>Транспортная доступность</b>	
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

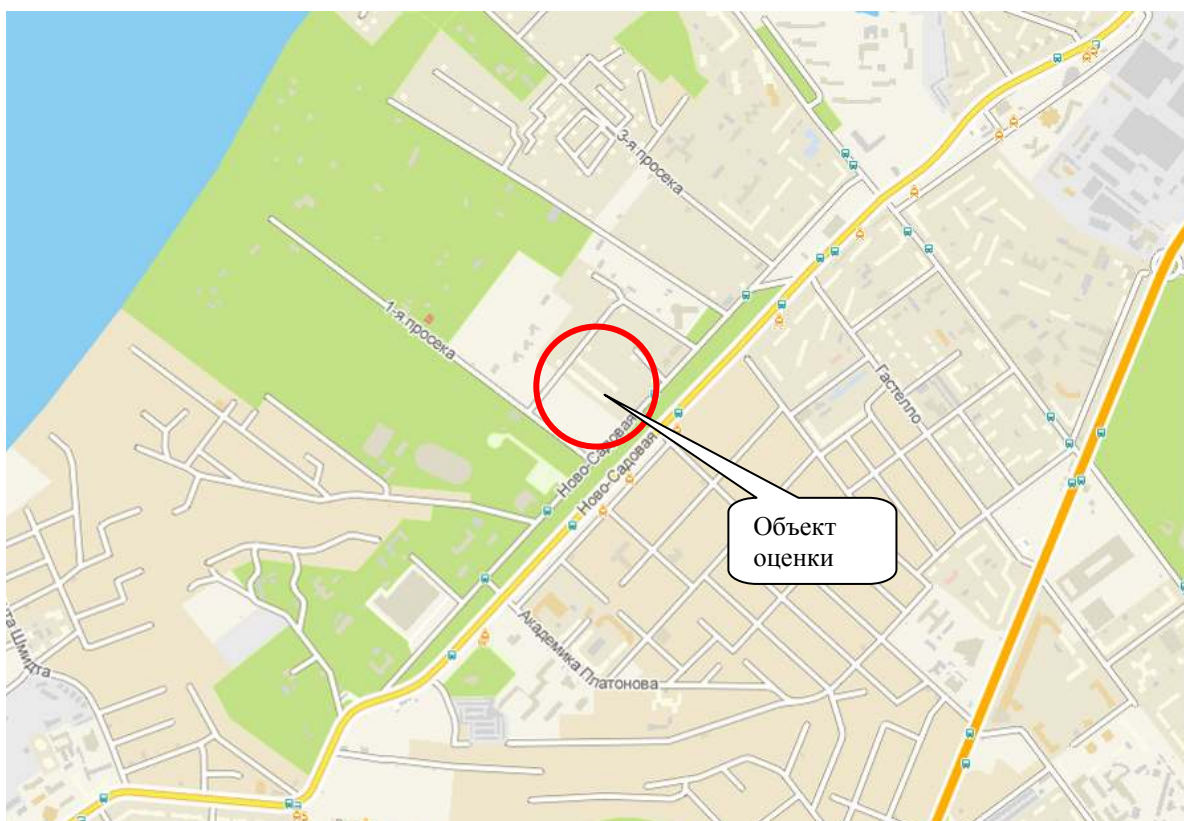


Рис 1. Местоположение объекта оценки в районе

<b>Объект</b>	<b>Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900)</b>
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С
Этажность	Одноэтажное
Нормативный срок службы	140 лет
Год постройки	Ориентировочно 2009г.
Назначение	Подземная автостоянка
Площадь общая, кв.м	1998,90 кв.м, Доля 1511928/1998900 – 1511,93 кв.м (что составляет 44 машиноместа)
План/эспликация объекта	Позэтажный план отсутствует
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Позэтажный план отсутствует

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

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Фундамент	Бетонный	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Проемы	Ворота металлические	Хорошее

<b>Объект</b>	<b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207)</b>
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 266398/352207 – 2663,98 кв.м
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**

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

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

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

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

**Основные земельные законы 2014 года.**

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

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

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

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

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

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

Закон о сокращении сроков учета и регистрации бесхозной недвижимости внесен на рассмотрение в Государственную думу 31 октября 2014 года. Он призван наладить работу между органами кадастрового учета и органами местного самоуправления при постановке на учет бесхозных объектов недвижимости. Кроме того, закон сокращает срок кадастрового учета и регистрации права с 18 до 10 дней, упрощает порядок предоставления согласия супруга в орган, осуществляющий госрегистрацию права. Все это вместе призвано минимизировать материальные затраты граждан при регистрации, а также ускорить весь этот процесс. Ожидается, что упрощение процесса совершения сделок с недвижимостью окажет стимулирующее действие на оформление прав на нее.

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

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

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

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

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

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

исключительно в аренду и оформление ее в собственность после завершения всех строительных работ. В случае же незавершения этих работ недостроенный объект принудительно продается на торгах.

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

Этот законопроект направлен на совершенствование и упрощение существующего порядка определения режима использования земель путем зонирования. Также закон отменяет определение разрешенного использования земли через категорию земельного участка. Само понятие «категория земель» исчезает из нашей жизни, а вместе с ним исчезает и необходимость перевода участка из одной категории в другую. Этим наводится порядок в положении об установлении территориальных зон, закрепляется порядок установления видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с использованием территории. Кроме того, закон предусматривает использование сельскохозяйственных земель строго по назначению, что приведет к сохранению их площади. По мнению властей, закон укрепит институт собственности, сделает процесс установления разрешенного использования земель единообразным и приведет к развитию всей системы планирования территорий. Это, во-первых, упростит систему управления земельными ресурсами и строительными комплексами. Во-вторых, сократит количество споров, связанных с противоречиями в определении разрешенного вида использования земельного участка.

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

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

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

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

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

### **Земельная реформа 2015 года.**

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

1 Упрощенная приватизация для садоводов и огородников

Помимо продленной до 2018 года «дачной амнистии», будет еще одно новшество. Обновленное земельное законодательство позволит дачникам приватизировать землю по упрощенной схеме. Это касается участков, расположенных на территории садового или дачного

<sup>1</sup> <http://rway.ru/articles/3364/>

объединения. Причем когда именно гражданин вступил в товарищество, значения не имеет. Воспользоваться облегченной схемой приватизации земли можно до декабря 2020 года.

## 2 Покупка муниципальной земли на аукционе

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

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

## 3 Самозахват земли – как будут бороться с нарушителями

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

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

- a) участок не принадлежит соседям;
- b) надел не является территорией общего пользования;
- c) надел не выходит за пределы другой градостроительной зоны;
- d) суммарная площадь образуемого участка не превышает предельно допустимых размеров.

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

## 4 Изъятие участков для государственных нужд

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

- a) собственнику предлагают заключить соглашение о выкупе участка и находящейся на нем жилой недвижимости (по рыночной стоимости), а также компенсировать убытки, связанные с изъятием убытков.
- b) Если договориться с владельцем участка властям не удастся, допускается принудительное изъятие через суд. Иск может быть подан не ранее чем через 90 дней после предоставления гражданину проекта соглашения о выкупе участка.

## 5 Участки в малонаселенных районах бесплатно

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



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

#### 6 Застройщикам ограничат сроки

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

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

#### Источник информации:

1. Земельный кодекс Российской Федерации 2015
2. <http://rway.ru/articles/3364/>
3. <http://www.gdeetotdom.ru/articles/2035739-2015-03-04-zemelnaya-reforma-2015-kak-izmenitsya-zhizn-dachnikov/>

## 2. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

### 2.1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

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

Таблица 2.1. Распределение земель Самарской области по категориям

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

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,0 % и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд

области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.1.

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

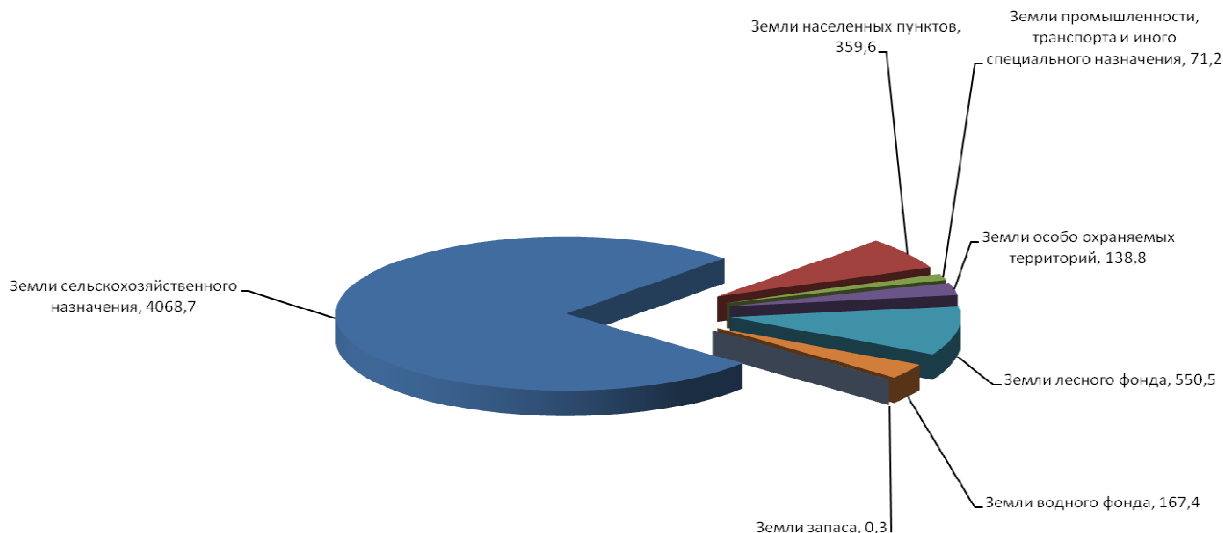


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

#### **Земли сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

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

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

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 272,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд, занимают 112,4 тыс. га (2,76%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 91,1 тыс. га.

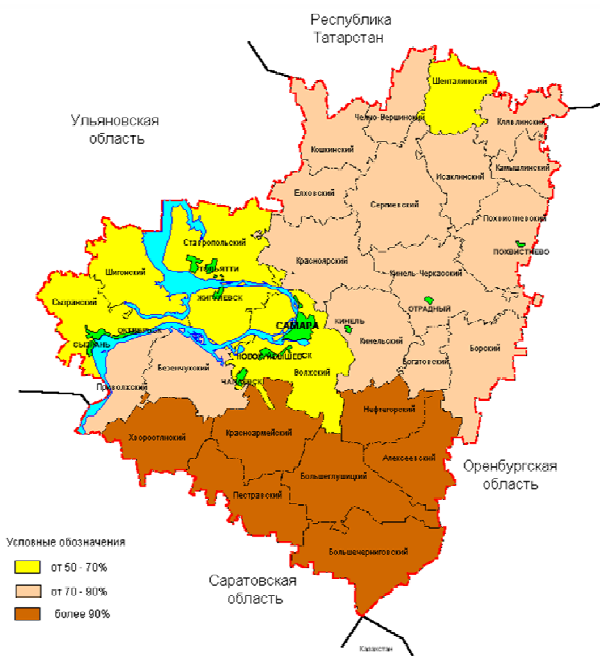


Рисунок 2.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

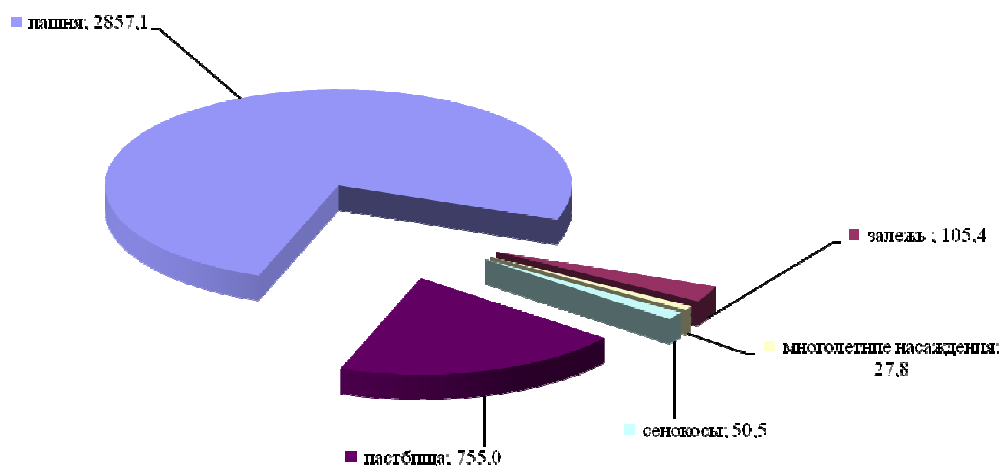


Рисунок 2.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

Таблица 2.2. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2015 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии междоу- строения	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4068,7	3795,8	2857,1	5,0	21,3	91,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,6	176	71,7	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,6	69,5	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,2	7,5	3,4	-	0,5	6,7	-	0,3	43,5	15,0	2,5	10,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	550,5	16,3	3,8	-	510,8	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3998,9	2936,5	5,1	684,1	105,5	42,0	226,0	226,2	102,5	3,9	64,8

### Земли населенных пунктов

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

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

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

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

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

Рисунок №5. Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

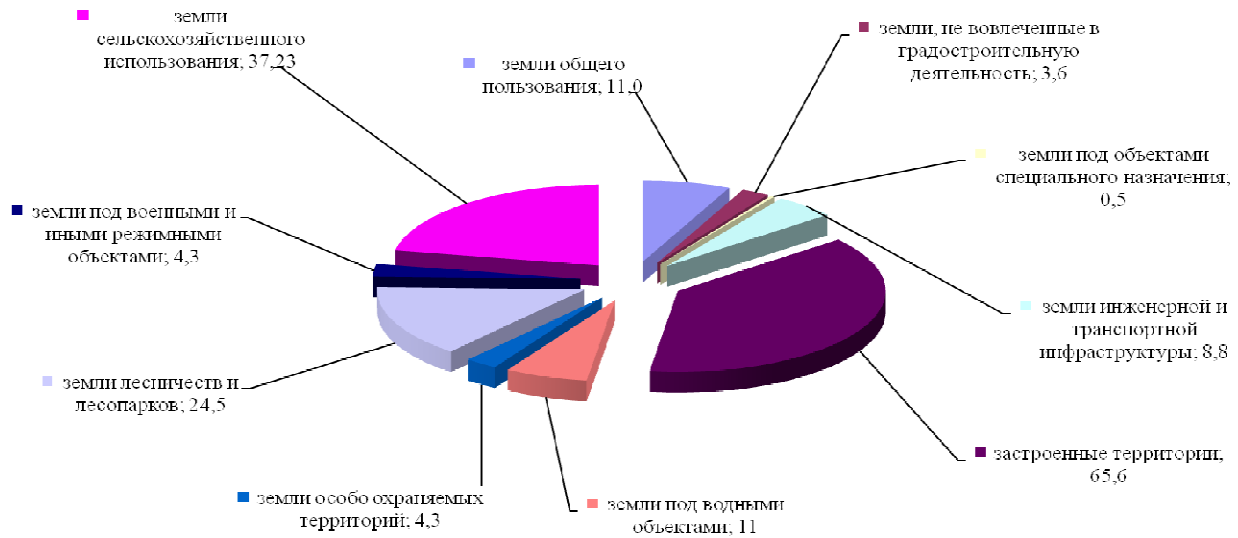


Рисунок 2.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 124,2 тыс. га (65,8 %). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 24,6 тыс. га (13,1 %), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 4,8 тыс. га (2,5%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1 %). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,7 тыс. га (4,6%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения - 0,8 тыс. га (0,4%).

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

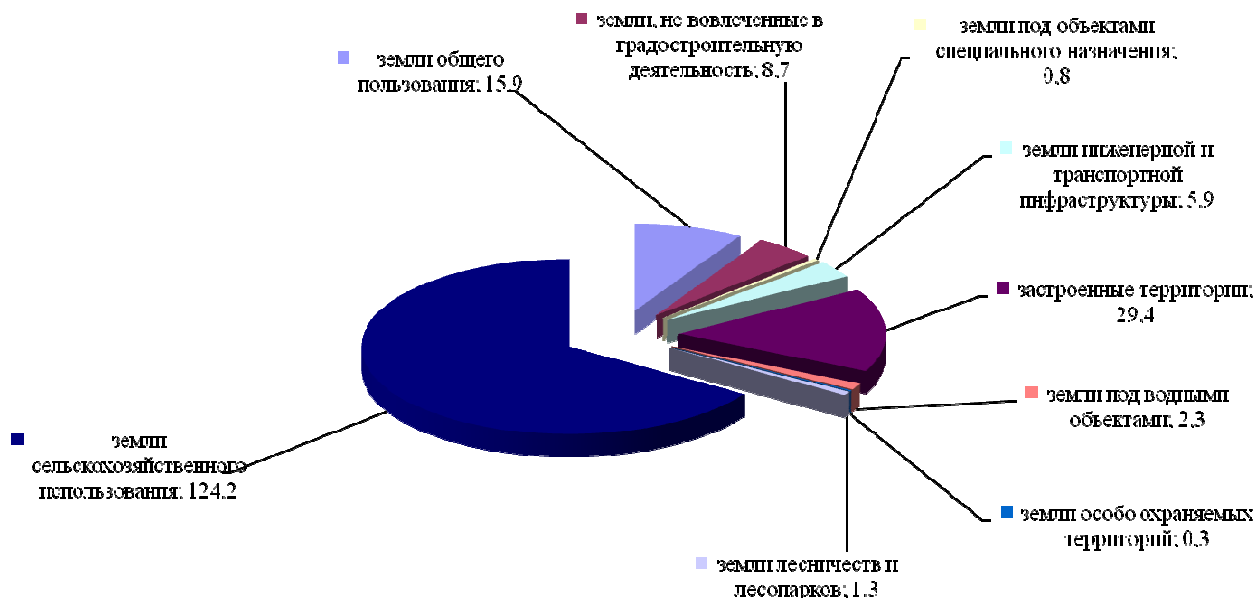


Рисунок 2.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

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

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

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

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

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

К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими

объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,8 тыс. га.

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

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

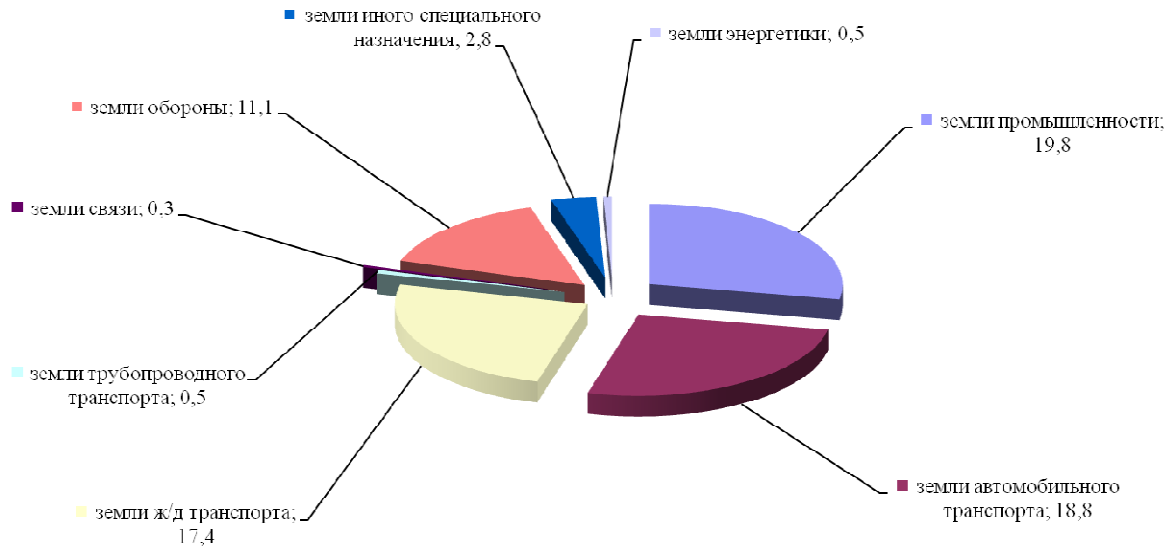


Рисунок 2.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2014 год, тыс. га

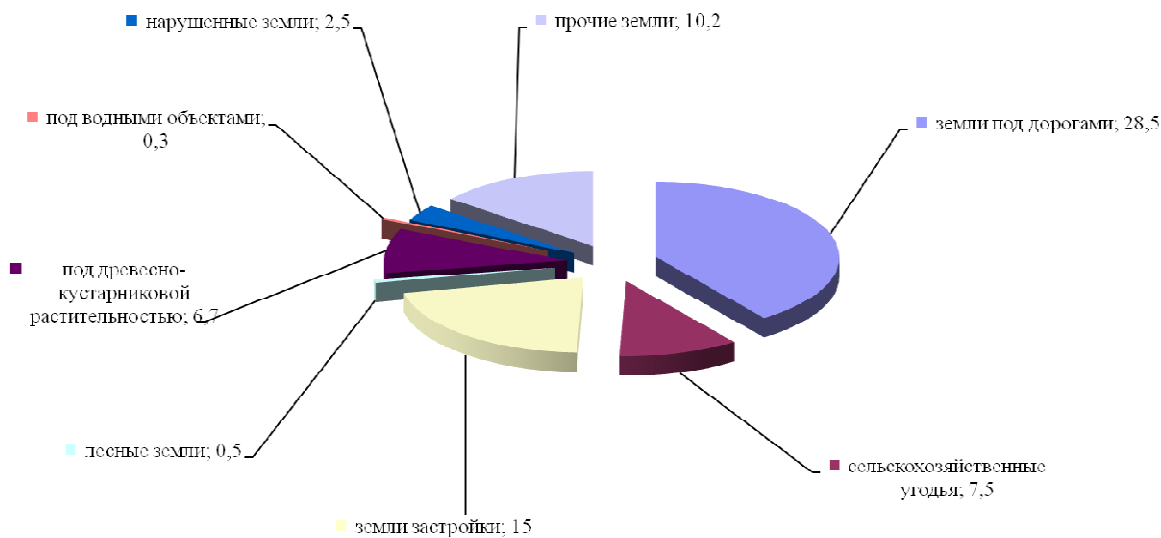


Рисунок 2.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

### **Земли особо охраняемых природных территорий и объектов**

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

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;

- земли национального парка «Бузулукский бор» - 51,3 тыс. га;

- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина - 23,2 тыс. га;

- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

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

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

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

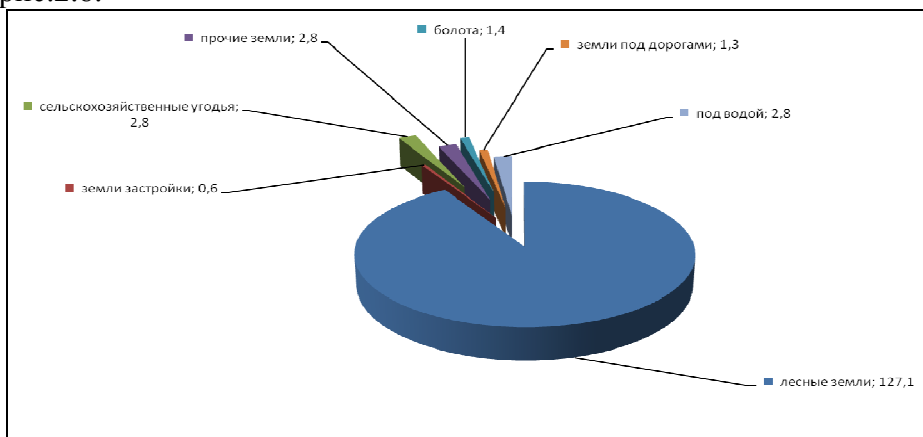


Рисунок 2.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли лесного фонда

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

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

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

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

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

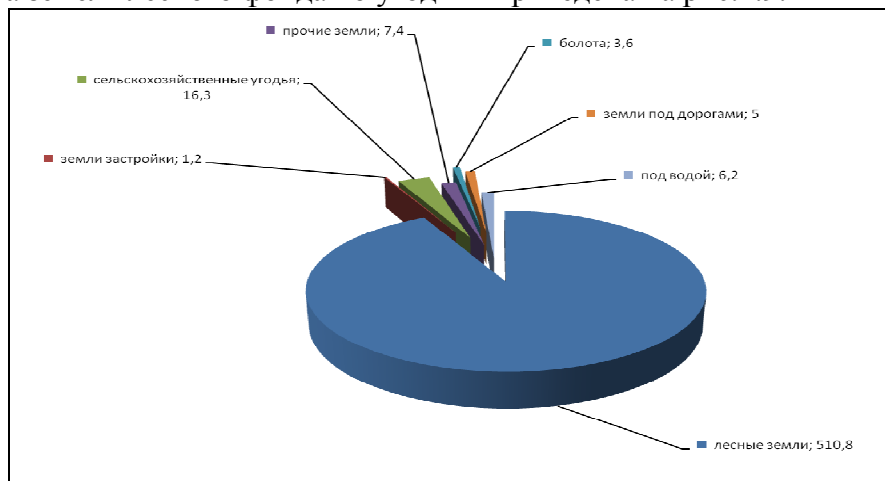


Рисунок 2.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га



### Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.

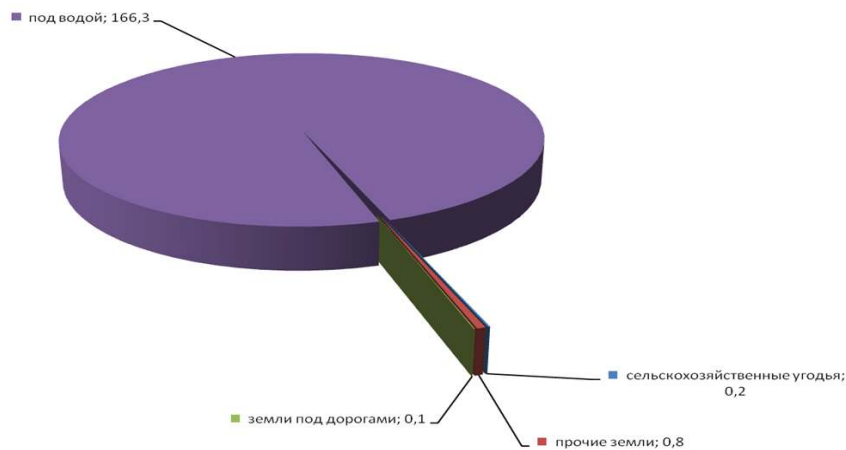


Рисунок 2.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли запаса

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

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

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.

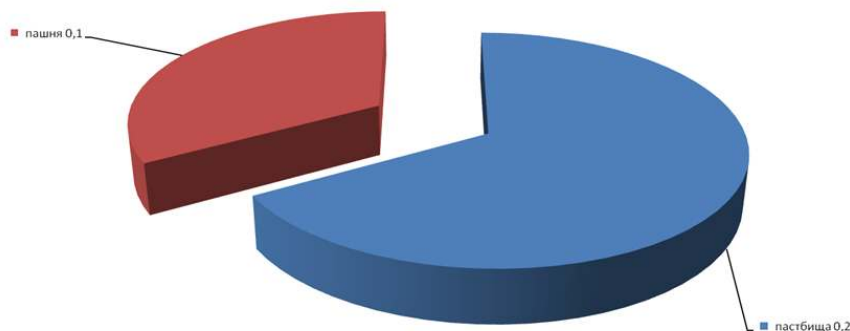


Рисунок 2.11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

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

тыс. га;

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

#### **Распределение земель сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

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

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

#### **Распределение земель населенных пунктов**

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

В границах городских населенных пунктов физические лица обладают земельными участками на праве собственности площадью 13,5 тыс. га земель, собственность юридических

лиц – 14,3 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности – 83,7 % или 143,0 тыс. га городских земель.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

поселков городского типа), в аренде – 1,8 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 0,8 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 1,0 тыс. га).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Распределение земель иных категорий**

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

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

Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании 0,4 тыс. га.

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

**Источники информации:**

[http://to63.rosreestr.ru/kadastr/gos\\_monitor\\_zem/analytic\\_materiali](http://to63.rosreestr.ru/kadastr/gos_monitor_zem/analytic_materiali)

**4. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА**

Сегмент земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2015 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара – 63% от общего количества предложений в штуках.

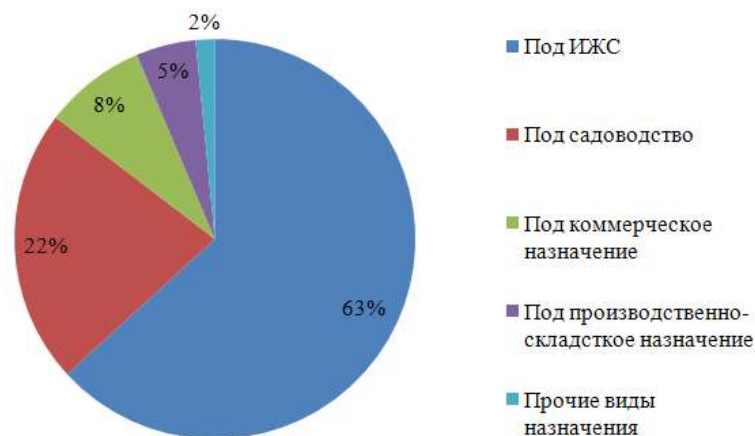


Рисунок 4.1 Структура предложения земельных участков в г. Самара по назначению на 2 квартал 2015 года, в % от предложения в шт.

Таблица 4.1 Динамика объема предложений земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу

Год	2 квартал 2014 год	3 квартал 2014 год	4 квартал 2014 год	1 квартал 2015 год	2 квартал 2015 год
<i>Общее количество земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.</i>	730	751	798	660	654
Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), сот.	10 436	10 741	11 538	9 605	9 951

В аренду земельные участки под ИЖС на рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.

## 5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА

В Самаре осталось не так много земельных участков, которые можно отдать под коттеджное строительство. Скорее всего, можно говорить о появлении на рынке недвижимости отдельных небольших участков, которые за последнее время владельцы смогли переоформить в собственность либо выкупить право аренды на них у Министерства имущества. Просеки продолжают пользоваться большим спросом. И, в связи с открытием Кировского моста, появляется тенденция к повышению спроса на земли ИЖС в районе Черноречья. Также сейчас в г. Самара идет активный процесс переоформления садово-дачных товариществ в коттеджные поселки.

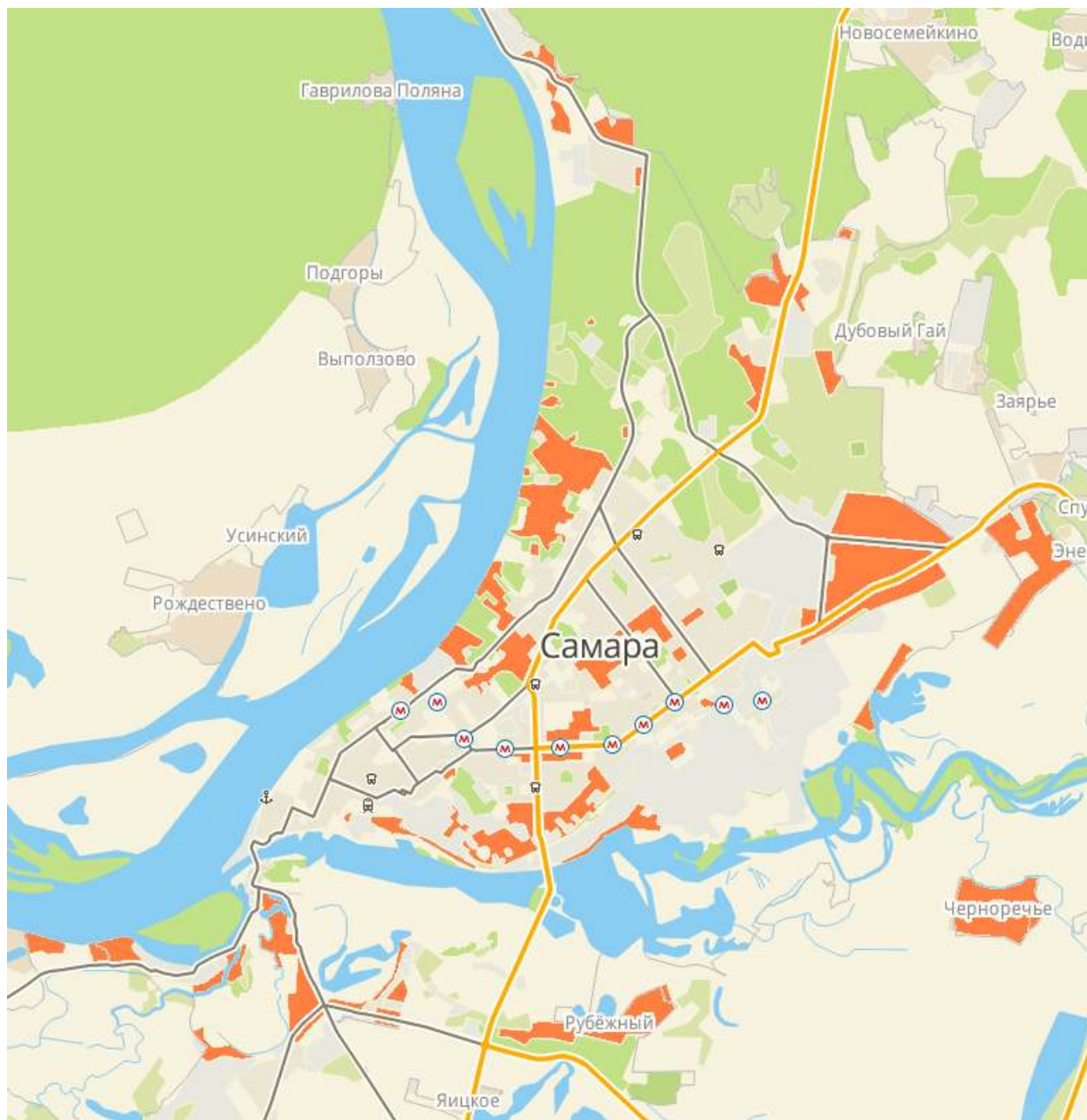


Рисунок 5.1 Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 года

Источник: карта «2ГИС»

Таблица 5.1 Общие сведения о рынке земельных участков под ИЖС г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015г.

Общее количество земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 2 квартал 2015г., шт.	654
Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 2 квартал 2015г., сот.	9 951
Средняя площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 2 квартал 2015г., сот.	11,6
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке земельных участков под ИЖС	1-я просека, 2-я просека, 3-я просека, 7-я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Горелый Хутор, пос. Жигулевские ворота, пос. Зубчаниновка, пос. Красная глина, пос. Мехзавод, пос. Гранный, Ракитовское ш., ул. Советской Армии, Сорокины Хутора, ул. Студеный Овраг, мкр Сухая Самарка
Преобладающий тип предложений земельных участков под ИЖС в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

Таблица 5.2 Основные источники информации по рынку земельных участков под ИЖС г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
5	Сайт АН «Визит»	http://www.vzt.ru/

К основным типам земельных участков под ИЖС г. Самара относятся:

- земельные участки под ИЖС, расположенные в элитных закрытых коттеджных поселках г. Самара;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в жилых массивах индивидуальных домов, образованных в советские времена;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в дачных массивах;
- земельные участки под ИЖС, расположенные среди многоэтажной застройки города;
- земельные участки под ИЖС, расположенные на окраине города на территории новых строящихся поселках эконом- и бизнес-класса;
- земельные участки под ИЖС больших площадей, предполагаемые для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

## 6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА<sup>2</sup>

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Красноглинском и Кировском районах (26% и 25% соответственно). Где значительную долю экспозиции занимают объекты в пос. Зубчаниновка, а так же в Студеном овраге и на 9 просеке. В центральных районах (Самарский, Ленинский районы) подобные предложения единичны. Как правило, участки в них позиционируются как инвестиционно-привлекательные площадки для коммерческой застройки с учетом перевода.

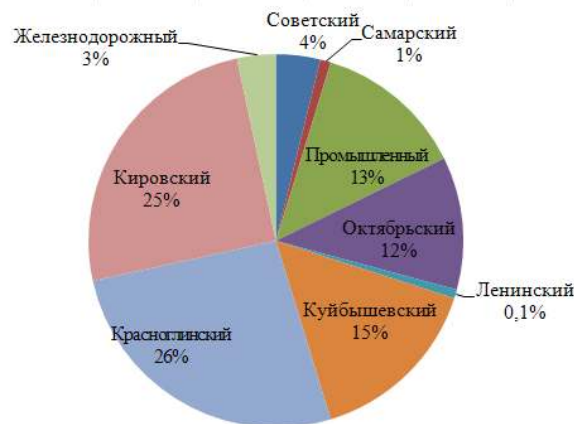


Рисунок 6.1 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под ИЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2015 года составил около 9,9 тыс. соток.

<sup>2</sup> Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

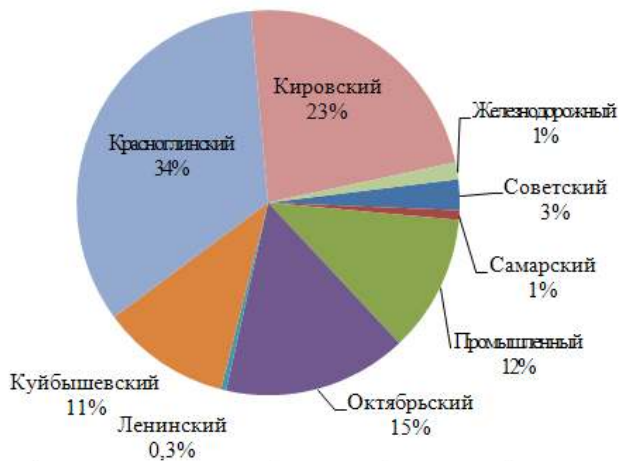


Рисунок 6.2 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общей площади в сот.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу во 2 квартале 2015 года по-прежнему преобладают земельные участки небольших площадей. Число участков размером менее 10 соток составляет 62% от общего количества предложенных к продаже. Во 2 квартале 2015 года крупные предложения, свыше 25 соток, занимают 9% экспозиции.

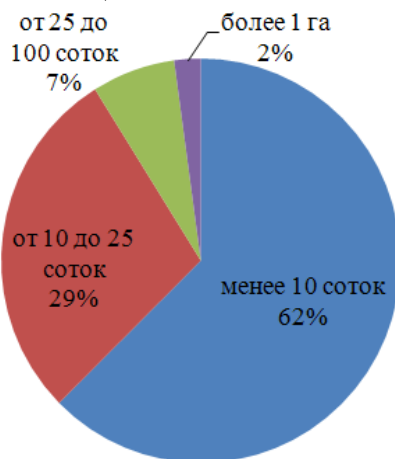


Рисунок 6.3 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2015 года % от общего количества в шт.

Во 2 квартале 2015 года наиболее крупные участки под ИЖС в г. Самара предлагаются в Промышленном районе (средний размер земельных участков в этом районе составляет 12,4 сот.).

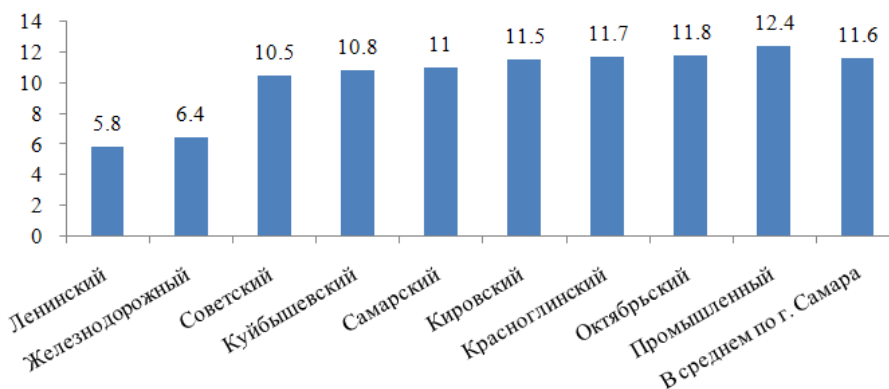


Рисунок 6.4 Средний размер земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., сот.

Средний уровень цены продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2015 года составил 4,3 тыс. руб./кв.м, что на 3,2% ниже, чем на конец 2014 года.





Рисунок 6.5 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 17 тыс. руб./кв.м), где небольшие по размеру участки под ИЖС выставляются на продажу как участки с высоким коммерческим потенциалом. Однако здесь и количество предложений, и их размер очень незначительны (меньше 1% от всего объема предложений).

Традиционно наиболее дешевые земельные участки под ИЖС предлагаются в Куйбышевском и Красноглинском районах (в среднем 2,1 тыс. руб./кв.м и 2,4 тыс. руб./кв.м соответственно).

Минимальное значение цены предложения земельных участков под ИЖС составляет 716 руб./кв.м в Кировском районе (земельный участок площадью 6 соток в п. Зубчаниновка, ул. 8-ая дачная). Максимальное значение – 22,8 тыс. руб./кв.м в Ленинском районе (земельный участок на пересечении улиц Буянова и Чкалова, площадью 14 соток).

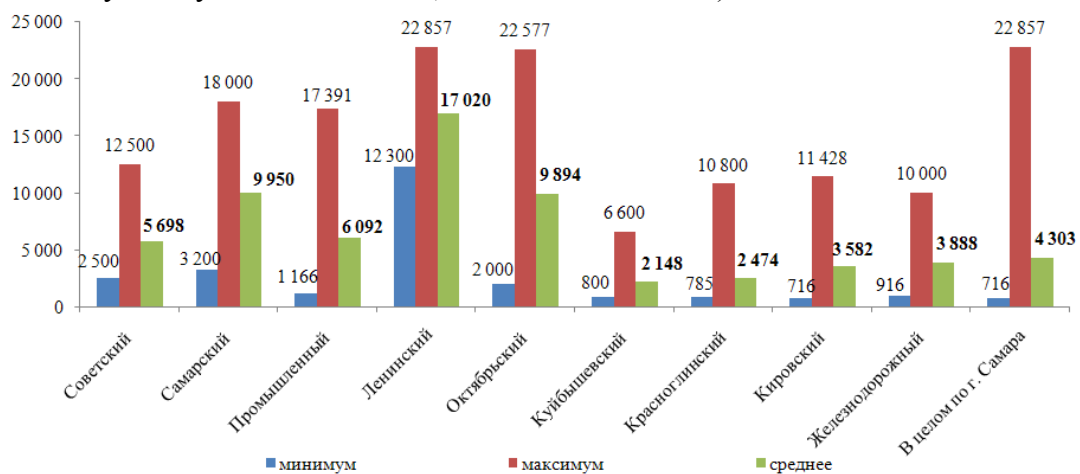


Рисунок 6.6 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей во 2 квартале 2015 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС крупные предложения более 1 га дешевле объектов площадью менее 100 соток и составляют в среднем 3,1 тыс. руб./кв.м.

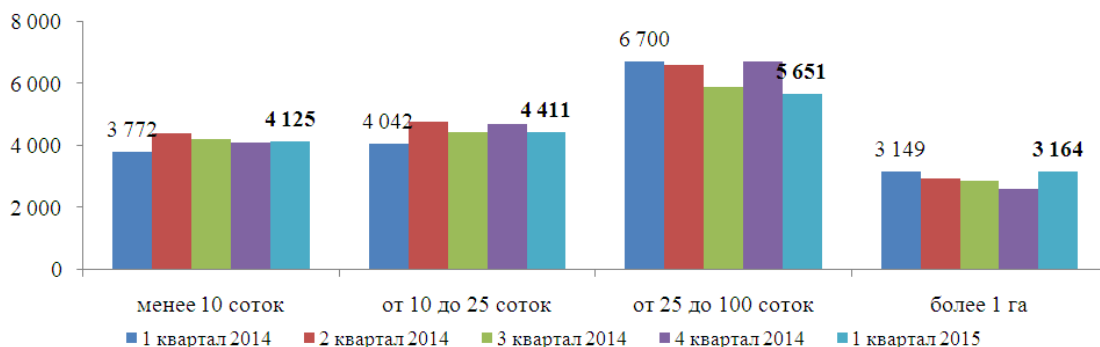


Рисунок 6.7 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС г. Самара, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

#### **ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г.САМАРА**

- Сегмент земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2015 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара – 63% от общего количества предложений в штуках.
- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Красноглинском и Кировском районах (26% и 25% соответственно).
- Совокупный объем предложения земельных участков под ИЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2015 года составил около 9,9 тыс. соток.
- В структуре предложений по размеру площади земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу во 2 квартале 2015 года по-прежнему преобладают земельные участки небольших площадей. Число участков размером менее 10 соток составляет 62% от общего количества предложенных к продаже. Во 2 квартале 2015 года крупные предложения, свыше 25 соток, занимают 9% экспозиции.
- Средний уровень цены продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2015 года составил 4,3 тыс. руб./кв.м, что на 3,2% ниже, чем на конец 2014 года.
- Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 17 тыс. руб./кв.м).
- Традиционно наиболее дешевые земельные участки под ИЖС предлагаются в Куйбышевском и Красноглинском районах (в среднем 2,1 тыс. руб./кв.м и 2,4 тыс. руб./кв.м соответственно).
- Минимальное значение цены предложения земельных участков под ИЖС составляет 716 руб./кв.м в Кировском районе (земельный участок площадью 6 соток в п. Зубчаниновка, ул. 8-ая дачная ). Максимальное значение – 22,8 тыс. руб./кв.м в Ленинском районе (земельный участок на пересечении улиц Буянова и Чкалова, площадью 14 соток).
- С позиции размера площадей во 2 квартале 2015 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС крупные предложения более 1 га дешевле объектов площадью менее 100 соток и составляют в среднем 3,1 тыс. руб./кв.м.

*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.

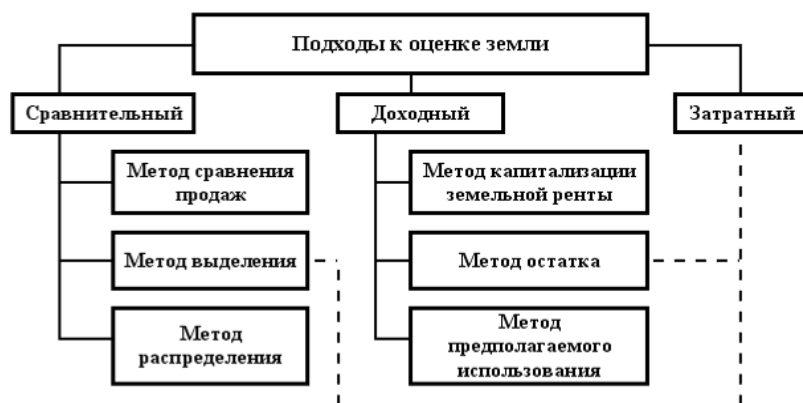
Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж.**

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

Проведенный анализ рынка выявил весьма ограниченное количество земельных

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 нормировки.** Суть метода заключается в следующем:

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

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

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

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

Подробное описание метода приведено в п.5 гл. II «Сравнительный подход».

В рамках метода была принята следующая кодировка качественных параметров:

*Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов*

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	7
Масштаб участка, сот.	До 20 сот	10
	От 20 до 50 сот.	9
	Свыше 50 сот.	8
Наличие строений на участке	Есть (временные строения)	10
	Есть (надворные постройки)	9
	Свободный/ ветхое строение	8

При балловой кодировке факторов невозможно выявить точное влияние разницы в стоимости на величину балла, поэтому принимаются дискретные значения баллов с разницей в один балл подряд по мере изменения (улучшения или ухудшения) качественных свойств объектов оценки и аналогов

#### **Обоснование выбора единицы сравнения:**

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

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

#### **Ценообразующие факторы**

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

Скидка на торг была принята в размере 25% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских компаний.

#### **Описание объектов – аналогов**

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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

Для реализации метода нормировки в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим факторам были приведены в количественные показатели.

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов приведены в Приложении №1.

#### **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.

Таким образом, стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

**9 276 977 рублей.**

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

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

где:

- $Cm_{ул.}$  – 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 строительномонтажные 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:

$$C_o = C_{\text{Строительной единицы}} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где

$C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;

$C_{\text{Строительной единицы}}$  - стоимость 1 строительной единицы типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

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

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

$K_m$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

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

$K_{пз}$  - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$  - 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. Используемая 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:

$$\text{ПП} = 0,5 * T_n * y(1 + 0,33 * T_n * y + C_a(1 + 0,66 * T_n * y + 0,66 * T_n^2 * y^2))$$

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_n$  - нормативный срок строительства (лет);

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

$C_a$  - 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, опубликованных в СМИ (материалы приведены в Приложении №2). В данном случае рассматривается альтернативный вариант получения прибыли – строительство объекта на

заемные средства. В качестве ставки доходности рассматриваются ставки по кредитам в банках для сумм, равных 50 млн.руб. и срокам, эквивалентных сроку строительства.

### Расчет средней ставки доходности в строительстве

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

Кредит	Банк	Размер кредита, в руб.	Срок кредита, мес.	Минимальное значение процентной ставки, %	Максимальное значение процентной ставки, %	Среднее значение процентной ставки, %
Кредиты на пополнение оборотных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 24	15,00%	15,00%	15,00%
Кредиты на приобретение основных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 60	15,00%	15,00%	15,00%
ФИМ Целевой	Возрождение	до 60 000 000	12 – 60	12,20%	12,25%	12,23%
Микрокредит	Форштадт	до 3 000 000	6 – 36	11,50%	13,50%	12,50%
Коммерческое авто	Форштадт	250 000 – 30 000 000	до 60	11,50%	14,50%	13,00%
Овердрафт	Росэнергобанк	до 6 000 000	до 12	18,00%	18,00%	18,00%
Бизнес-Стандарт	Росэнергобанк	1 000 000 – 25 000 000	до 60	17,50%	21,00%	19,25%
Бизнес-овердрафт	Сбербанк России	100 000 – 17 000 000	3 – 12	10,30%	10,38%	10,34%
Экспресс-Актив	Сбербанк России	300 000 – 5 000 000	6 – 60	16,75%	17,75%	17,25%
Экспресс-Авто	Сбербанк России	150 000 – 5 000 000	6 – 60	17,00%	7,75%	12,38%
Бизнес-Доверие	Сбербанк России	80 000 – 3 000 000	3 – 36	13,90%	13,94%	13,92%
Овердрафт	Гута-Банк	до 30 000 000	до 12	13,00%	13,00%	13,00%
Овердрафт	Газстройбанк	300 000 – 5 000 000	12	15,00%	22,00%	18,50%
Кредит	Внешпромбанк	индивидуально	до 18	16,00%	16,00%	16,00%
Кредиты с единовременной выдачей	Райффайзенбанк	100 000 – 2 000 000	4 – 60	18,00%	23,00%	20,50%
Залоговые кредиты	Райффайзенбанк	100 000 – 4 000 000	4 – 60	15,00%	18,00%	16,50%
Овердрафт Доверительный	Банк Проектного Финансирования	300 000 – 3 000 000	до 12	18,00%	18,00%	18,00%
Развитие	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13,00%	13,00%	13,00%
Доверие	Балтинвестбанк	150 000 – 1 000 000	до 36	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитная Линия	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13,00%	13,00%	13,00%
Овердрафт	Алор Банк	индивидуально	до 12	10,00%	12,00%	11,00%
Овердрафт	2ТБанк	50 000 – 150 000	до 12	16,00%	48,00%	32,00%
Бизнес-овердрафт	Автовазбанк	300 000 – 3 000 000	до 12	12,00%	12,00%	12,00%
Бизнес-стандарт	Автовазбанк	1 000 000 – 10 000 000	до 24	13,00%	14,00%	13,50%
Бизнес-помощь	Автовазбанк	200 000 – 1 000 000	до 24	15,00%	15,00%	15,00%
Микрокредитование	Запсибкомбанк	до 3 000 000	до 36	18,50%	19,00%	18,75%
Целевой	ВТБ 24	от 850 000	до 60	10,30%	10,30%	10,30%
Овердрафт	ВТБ 24	от 850 000	до 12	10,40%	10,40%	10,40%
Оборотный кредит	ВТБ 24	от 850 000	до 24	10,30%	10,30%	10,30%
Умный кредит: овердрафт	Юниаструм	до 50 000 000	6 – 12	14,00%	14,00%	14,00%
Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Банк Санкт-Петербург	индивидуально	до 60	13,70%	13,75%	13,73%
На приобретение коммерческой недвижимости	Банк Санкт-Петербург	до 85% от стоимости	до 60	13,20%	13,25%	13,23%
Кредитная линия — с фиксированными ставками	ЮниКредит Банк	500 000 – 25 000 000	6 – 24	11,00%	16,50%	13,75%
Финансирование оборотного капитала	ЮниКредит Банк	500 000 – 40 000 000	3 – 24	11,00%	16,50%	13,75%
Овердрафт — с фиксированными	ЮниКредит Банк	500 000 – 7 500 000	до 6	12,00%	14,50%	13,25%

<i>Кредит</i>	<i>Банк</i>	<i>Размер кредита, в руб.</i>	<i>Срок кредита, мес.</i>	<i>Минимальное значение процентной ставки, %</i>	<i>Максимальное значение процентной ставки, %</i>	<i>Среднее значение процентной ставки, %</i>
ставка						
Льготный овердрафт	Зенит	300 000 – 15 000 000	до 12	12,00%	13,50%	12,75%
Бизнес-старт	Сбербанк России	100 000 – 3 000 000	6 – 42	17,50%	18,50%	18,00%
Кредит-Овердрафт	Промсвязьбанк	300 000 – 15 000 000	до 12	12,00%	15,50%	13,75%
Овердрафт	Номос-Банк	до 750 000	до 12	15,00%	17,00%	16,00%
Автокредит для бизнеса	Номос-Банк	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,50%	17,50%	16,00%
Овердрафт	Номос-Банк	от 750 000	до 12	13,65%	14,00%	13,83%
Оптимальный	Открытие	50 000 – 1 500 000	до 36	17,00%	19,00%	18,00%
Экспресс Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	13,50%	13,50%	13,50%
Авансовый Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт Стандарт	Абсолют Банк	300 000 – 10 000 000	до 12	12,50%	12,50%	12,50%
АК БАРС — Оптимальный	АК БАРС БАНК	1 000 000 – 60 000 000	до 36 и до 60	13,25%	15,25%	14,25%
Овердрафт	Аверс	индивидуально	до 1	19,50%	12,00%	15,75%
Залоговая ярмарка	Промсвязьбанк	150 000 – 60 000 000	3 – 60	9,00%	13,10%	11,05%
Коммерсант	ВТБ 24	до 3 000 000	до 60	18,50%	18,50%	18,50%
Кредит доверия	Банк Интеза	150 000 – 3 000 000	до 36	16,50%	20,00%	18,25%
Овердрафт под инкассируемую выручку	Адмиралтейский	500 000 – 150 000 000	до 18	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт	Адмиралтейский	500 000 – 100 000 000	до 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитная линия «Аукцион»	Московский областной банк	индивидуально	до 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредит на оборудование и транспорт	Зенит	500 000 – 75 000 000	до 60	13,00%	17,00%	15,00%
Оборотное кредитование	Зенит	500 000 – 75 000 000	до 36	13,00%	17,00%	15,00%
Овердрафт	Банк Западный	индивидуально	1 – 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитование на развитие бизнеса	Банк Западный	500 000 – 165 000 000	1 – 12	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт «Премиум»	Финансовый стандарт	1 500 000 – 3 000 000	12	18,00%	22,00%	20,00%
Овердрафт «Базовый»	Финансовый стандарт	300 000 – 1 500 000	12	20,00%	22,00%	21,00%
Кредитование Индивидуальных предпринимателей	Московский областной банк	100 000 – 1 000 000	до 24	18,00%	18,00%	18,00%
Оборотный кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 24	11,00%	16,00%	13,50%
Партнер	Альфа-Банк	350 000 – 6 000 000	6 – 36	15,00%	15,00%	15,00%
Оборудование в кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 60	14,00%	16,50%	15,25%
Микрокредит	Абсолют Банк	150 000 – 1 000 000	до 24	16,00%	24,00%	20,00%
Развитие	Абсолют Банк	1 000 000 – 20 000 000	до 24	10,50%	15,00%	12,75%
<i>Среднее значение, %</i>				<b>14,29%</b>	<b>16,04%</b>	<b>15,17%</b>
<i>Медианное значение, %</i>				<b>14,00%</b>	<b>15,00%</b>	<b>14,25%</b>

К расчетам принято медианное значение, равное 14,25%.

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

**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:

$$Из_{физ} = \frac{T_{\phi}}{T_{\phi} + T_o}$$

где:

$T_{\phi}$  - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_o$  – 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:

Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900)	<b>20 561 108 руб.</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207)	<b>9 276 977 руб.</b>
Итого:	<b>29 838 085 руб.</b>

## 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.

### **Обоснование выбора аналогов**

В качестве аналогов рассматривались предложения к продаже машиномест в подземных паркингах.

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  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + K_i,$$

где:  $C_i$  — цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта;

$K_i$ , 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 дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. 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 корректировок метод общего анализа рынка. Обоснование корректировок в процентах на основе общего анализа рынка носит тот же субъективный характер, что и обоснование балловой оценки при использовании метода нормировки и метода иерархий. Шкала балловой оценки приведена в каждом отчете об оценке и определяет общие правила, использованные при кодировании качественных характеристик для всех аналогов и объекта оценки одинаково. Многолетний опыт оценки показывает, что балловое кодирование понятно и доступно заказчикам с точки зрения логики и оценки качественных параметров. Необходимо также заметить, что при адекватном балловом кодировании сложно получить недостоверную стоимость при использовании корректных аналогов.

В данном отчете использован метод нормировки. Для обоснования применения этого метода можно привести следующие аргументы:

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

**Метод нормировки.** Суть метода заключается в следующем:

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$C_m = \frac{\sum_i (C_{ani} / \sum_j (\frac{K_{ani}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{оби}}{K_{\max j}}$$

где:

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



i - номер сравнительного аналога;

N - количество объектов сравнения.

В рамках метод была принята следующая кодировка качественных параметров.

*Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов*

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне со средними потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
Количество машиномест	Одно машиноместо	10
	От двух до 4 машиномест	9
	Свыше 4 машиномест	8

При балловой кодировке факторов невозможно выявить точное влияние разницы в стоимости на величину балла, поэтому принимаются дискретные значения баллов с разницей в один балл подряд по мере изменения (улучшения или ухудшения) качественных свойств объектов оценки и аналогов.

**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 у арендодателей объектов-аналогов)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок на рынке)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

Скидка на торг была принята в размере 7% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлторских компаний.

**Описание объектов-аналогов**

Наименование аналога №1	Паркинг, ИС "Центр", "Абонент № 933", т.2444249
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	655 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	655 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	609 150 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	609 150 руб.
Месторасположение	ул.Лукачева 31\ Гая.
Количество машиномест	1

Наименование аналога №2	Паркинг, ИС "Центр", "ВЕГА", т.89171036530
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	650 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	604 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	604 500 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта
Количество машиномест	1

Наименование аналога №3	Паркинг, ИС "Центр", "АН Федерация", т.990-40-24
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	628 300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	628 300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	584 319 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	584 319 руб.
Месторасположение	ул.Гастелло,41
Количество машиномест	1

Наименование аналога №4	Паркинг, ИС "Центр", "Средняя Волга", т.331-39-60
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	600 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	558 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	558 000 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 76/3-й проезд, Дыбенко
Количество машиномест	1

Для реализации метода нормировки в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим факторам были приведены в количественные показатели.

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов приведены в Приложении №1.

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

***24 408 746 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 удастся 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**

<i>Наименование подхода</i>	<i>Весовой коэф-т</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	0,20	29 838 085
Сравнительный подход	0,80	24 408 746
Доходный подход	0,00	Не применялся
<b>Итого расчетная стоимость:</b>	<b>Сумма весовых коэф-тов: 1,00</b>	<b>25 494 613</b>

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 - Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.10С; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207). Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10 по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**25 490 000 рублей**

**Двадцать пять миллионов четыреста девяносто тысяч рублей,**  
**в том числе:**

<i>Наименование объекта</i>	<i>Стоимость (с НДС), руб.</i>	<i>Стоимость (без НДС), руб.</i>
Подземная автостоянка, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,90 кв.м (Доля 1511928/1998900)	16 210 000	13 737 288
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3522,07 кв.м (Доля 266398/352207) (НДС не облагается)	9 280 000	
<b>Итого:</b>	<b>25 490 000</b>	<b>23 017 288</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.**

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	<b>Подземная автостоянка</b>
Основной параметр	<b>1511,93 кв.м.</b>

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.****Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.**

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок под недвижимостью.
Площадь, кв.м	2663,98
Месторасположение	1 просека
Масштаб участка, сот.	29,06
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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	01.12.2015г.
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 ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ**  
Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00
Аналог №1	9 просека Ольховская	Вес - 9,00
Аналог №2	9-я просека	Вес - 9,00
Аналог №3	7-я просека /10 линия, 8 проезд	Вес - 9,00
Аналог №4	9 просека 9 линия/Сквозная уч.110	Вес - 9,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	29,06	Вес - 9,00
Аналог №1	21,00	Вес - 9,00
Аналог №2	20,00	Вес - 9,00
Аналог №3	15,00	Вес - 10,00
Аналог №4	13,00	Вес - 10,00

Фактор №3	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	условно свободный	Вес - 8,00
Аналог №1	баня 90 кв.м	Вес - 9,00
Аналог №2	свободный	Вес - 8,00
Аналог №3	свободный	Вес - 8,00
Аналог №4	свободный	Вес - 8,00

**Результаты расчетов методом нормировки**

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,2800	3069	0,2500
2	1,2578	2549	0,2500
3	1,3578	2946	0,2500
4	1,3578	2337	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2778
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	2725,289
Приведенная стоимость объекта оценки	3482,375
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	9 276 977 руб.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	9 276 977 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	9 276 977 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	9 276 977
Земельный участок под недвижимостью..	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	<b>9 276 977</b>
Итого расчетная стоимость:		

**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	100
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	
Кол-во ед. укрупненного показателя (площадь, кв.м):	1649,38
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 строительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	26,66%	4 960 095	0	0	4 960 095
Каркас	27,83%	5 177 773	0	0	5 177 773
Стены и перегородки	9,15%	1 702 358	0	0	1 702 358
Полы	4,46%	829 783	0	0	829 783
Проемы	4,58%	852 109	0	0	852 109
Отделочные работы	1,79%	333 030	0	0	333 030
Кровля	7,46%	1 387 933	0	0	1 387 933
Сантехустр. и электрика	6,33%	1 177 697	0	0	1 177 697
Прочие работы	11,74%	2 184 228	0	0	2 184 228
Итого по главе 2	100,00%	18 605 006	0	0	18 605 006
Итого по главам 1-2		18 605 006	0	0	18 605 006
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		18 605 006	0	0	18 605 006
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		18 605 006	0	0	18 605 006
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		18 605 006	0	0	18 605 006
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	372 100	0	0	372 100
Итого по главе 13	2,00%	372 100	0	0	372 100
Итого по главам 1-13		18 977 107	0	0	18 977 107

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	10,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	14,25%
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:	9,39%
С учетом прибыли предпринимателя	20 759 057 руб.
НДС 18%	3 736 630 руб.
С учетом НДС	24 495 687 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	4 960 095	100%	100%	5%	248 005
Каркас	5 177 773	100%	100%	5%	258 889
Стены и перегородки	1 702 358	100%	100%	5%	85 118
Полы	829 783	100%	100%	5%	41 489
Проемы	852 109	100%	100%	5%	42 605
Отделочные работы	333 030	100%	100%	5%	16 651
Кровля	1 387 933	100%	100%	5%	69 397
Сантехустр. и электрика	1 177 697	100%	100%	5%	58 885
Прочие работы	2 184 228	100%	100%	5%	109 211
Итого устранимый физический износ (без НДС):					930 250

#### Расчет неустраняемого 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	788 294	6	30	20%	157 659
Проемы	809 504	6	30	20%	161 901
Отделочные работы	316 378	6	10	60%	189 827
Кровля	1 318 537	6	20	30%	395 561
Сантехустр. и электрика	1 118 812	6	30	20%	223 762
Прочие работы	2 075 016	6	30	20%	415 003
Итого неустраняемый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					1 543 713

#### Расчет неустраняемого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	100
Параметры, определяющие неустраняемый физический износ объекта: календарный возраст, лет	6,4
Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, %	6,4
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	20 759 057 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	6 764 780 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	592 011 руб.
База для расчета неустраняемого износа долгоживущих элементов (без НДС)	13 402 265 руб.
Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	860 425 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	3 334 389 руб.
Итого физический износ объекта, %	16,1%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	17 424 668 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	20 561 108 руб.

## Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

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

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	24 495 687 руб.
Физический износ	3 934 579 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	3 934 579 руб.
Стоимость объекта	20 561 108 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Земельный участок под недвижимостью.	9 276 977
Подземная автостоянка	20 561 108
Затратный подход. Недвижимость.. Стоимость:	29 838 085

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

## Объект (модуль): Нежилое помещение

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение
Площадь, кв.м	44,00
Месторасположение	1 просека
Количество машиномест	44

Наименование аналога №1	Паркинг, ИС "Центр", "Абонент № 933", т.2444249
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	655 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	655 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	609 150 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	609 150 руб.
Месторасположение	ул.Лукачева 31\ Гая.
Количество машиномест	1

Наименование аналога №2	Паркинг, ИС "Центр", "ВЕГА", т.89171036530
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	650 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	604 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	604 500 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта
Количество машиномест	1

Наименование аналога №3	Паркинг, ИС "Центр", "АН Федерация", т.990-40-24
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	628 300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	628 300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	584 319 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	584 319 руб.
Месторасположение	ул.Гастелло,41
Количество машиномест	1

Наименование аналога №4	Паркинг, ИС "Центр", "Средняя Волга", т.331-39-60
Дата актуальности цены аналога	01.12.2015г.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	600 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	558 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	558 000 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 76/3-й проезд, Дыбенко
Количество машиномест	1

### МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Лукачева 31\Гая.	Вес - 10,00
Аналог №2	ул.Шмидта	Вес - 9,00
Аналог №3	ул.Гастелло,41	Вес - 9,00
Аналог №4	ул.Революционная, 76/3-й проезд, Дыбенко	Вес - 9,00

Фактор №2	Количество машиномест	Вес фактора - 0,91
Объект оценки	44	Вес - 8,00
Аналог №1	1	Вес - 10,00
Аналог №2	1	Вес - 10,00
Аналог №3	1	Вес - 10,00
Аналог №4	1	Вес - 10,00

### Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,9091	319077	0,2500
2	1,8091	334144	0,2500
3	1,8091	322989	0,2500
4	1,8091	308441	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,7273
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	321162,6
Приведенная стоимость объекта оценки	554744,2
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	24 408 746 руб.

### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	24 408 746 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	24 408 746 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение	24 408 746
Сравнительный подход. Стоимость:	24 408 746

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

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,20	29 838 085
Сравнительный подход	0,80	24 408 746
Подземная автостоянка. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	<b>25 494 613</b>

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 недви  
 Место: 9 просека Ольховская

Земля  
 Площадь: 21.00 сот.  
 Состояние участка: Освоен  
 Право на строение: Есть право  
 Прописка: Есть прописк

Коммуникации (+доп. инфо.)  
 Вода   
 Канализация   
 Эл.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 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:

Коммуникации (+доп. инфо.)  
 Вода   
 Канализация   
 Эл.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 насаждения 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: [ ] Договор: [ ]  
 Район: Промышленный Предлож.: Продажа От кого: [ ]  
 Место: 7-я просека /10 линия, 8 проезд

Земля  
 Площадь: 15.00 сот.  
 Состояние участка: [ ]  
 Право на строение: [ ]  
 Прописка: [ ]

Коммуникации (+доп. инфо.)  
 Вода:  [ ]  
 Канализация:  [ ]  
 Эл.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 Михайлов Карт. №: 59

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

Земля  
 Площадь: 13.00 сот.  
 Состояние участка: Не освоен  
 Право на строение: Нет сведения  
 Прописка: Нет сведения

Коммуникации (+доп. инфо.)  
 Вода:  [ ]  
 Канализация:  [ ]  
 Эл.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**

Абонент № 933, Лесная, 31, 2444249

Абонент № 933 Карт. № : 6

Недвижим. : Гараж Ф/владения : Частная Договор: Эксклюзивны  
 Район: Октябрьский Ф./предл-я : Продаю От кого: От продавца  
 Улица: Лукачева 31\Гая.

Строение  
 Размер гаража ( М x М ) : 19.5 м  
 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 транспорта : 0.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту  
 Свидетельство : ГСК : Охрана Свет. На четвертом этаже : 4\4 этаж : S : 19.5 м

Цена (тыс. руб.) : **655.000**

История работы с объектом

Дата ввода : 12/07/13  
 Дата корр. : 08/10/15

Записать и выйти Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

**Карточка гаражей**

ЗАО "ВЕГА", Н.Садовая 44 оф.67,89171036530

ЗАО "ВЕГА" Карт. № : 27

Недвижим. : Гараж Ф/владения : Частная Договор:   
 Район: Октябрьский Ф./предл-я :   
 Улица: Шмидта

Строение  
 Размер гаража ( М x М ) :   
 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 транспорта : 1.000 (Минут)

Доп. инф. по объекту  
 89171036530

Цена (тыс. руб.) : **650.000**

История работы с объектом

Дата ввода : 02/02/15  
 Дата корр. : 16/10/15

Записать и выйти Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

**Карточка гаражей**

000 АН Федерация, ул. И. Булкина, 84, оф. 406 <http://anfeder.ru/>, 224-09-95, 224-06-78  
 990-40-24 сот. 8-927-260-40-24 e-mail an-feder@yandex.ru "АН Федерация" / Карт. №: 11

Недвижим.  Ф/владения  Договор:   
 Район:  Ф/предл-я  От кого:   
 Улица:

**Строение**  
 Размер гаража (М x М)   
 Высота ворот (м)   
 Матер. стен   
 Пол   
 Крыша   
 Подъезд

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

Расст. до транспорта  (Минут)

Доп. инф. по объекту  
 Продаю гараж, 2\*5м, в ГСК. Охрана. Удобные подъездные пути. Ч ЖК "Москва", т. 990-40-24 Андрей!!

Цена (тыс. руб.) **628.300**  
 История работы с объектом  
 Дата ввода:   
 Дата корр.:

Записать и выйти Отмена

Общие параметры

**Карточка гаражей**

Средняя Волга, 2-й Безымянный пер., 1, оф. 315, 331-39-60  
 331-39-60 Средняя Волга Карт. №: 7

Недвижим.  Ф/владения  Договор:   
 Район:  Ф/предл-я  От кого:   
 Улица:

**Строение**  
 Размер гаража (М x М)   
 Высота ворот (м)   
 Матер. стен   
 Пол   
 Крыша   
 Подъезд

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

Расст. до транспорта  (Минут)

Доп. инф. по объекту  
 Революционная/3-й проезд/Дыбенко, 100 от ЖК Печора, гараж в ГСК634, свет, погреб, свидетельства на гараж и землю, торг, 8-927-704-74-48 Владимир.

Цена (тыс. руб.) **600.000**  
 История работы с объектом  
 Дата ввода:   
 Дата корр.:

Записать и выйти

Общие параметры

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

---

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:**

01.06.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 24.03.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 1511928/1998900

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0637006:279

**Объект права:** Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 1998,9 кв. м, инв.№ 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д.10С

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/770/2015-8439/3



Кухарский Е. В.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 34362/1998900

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 137448/1998900

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Кухарский Е. В.

AA 086123



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

---

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 01.06.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 24.03.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 266398/352207

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

**Объект права:** Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 3522.07 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

Государственный регистратор



(подпись: м.п.)

Кухарский Е. В.

63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 60545/3522070

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 24218/352207

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Кухарский Е. В.

AA 086125

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи**

г. Самара

«24» марта 2014 года

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

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»), в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

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

**Объект №1.**

1. Долю размером 1649376/1998900 в праве общей долевой собственности на **подземную автостоянку**, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,9 кв.м, инв. № 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, просека Первая, д.10С.

Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16.

Объект №1 принадлежит «Продавцу» на основании:

- Договора купли-продажи от 15.03.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЛ № 161577, выданным 24 июля 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июля 2013 г. сделана запись регистрации 63-63-01/572/2013-342.

**Объект №2.**

Доля размером 290616/352207 в праве общей долевой собственности на **земельный участок**, назначение: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства площадью 3522,07 кв.м, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.

Объект №2 принадлежит «Продавцу» на основании:

- Договора купли-продажи от 15.03.2011г., 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».

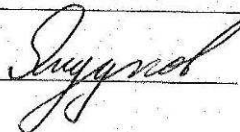
1.2. «Продавец» гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности вышеуказанные **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений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

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **54 240 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести сорок тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС -18% **5 345 084,75 (пять миллионов триста сорок пять тысяч восемьдесят четыре) рубля 75 копеек** в том числе:

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект №1	35 040 000 рублей,

Продавец



Покупатель



1

(Доля размером 1649376/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку)	в том числе НДС – 18% 5 345 084,75 рублей
<b>Объект №2</b> (Доля размером 290616/352207 в праве общей долевой собственности на земельный участок)	19 200 000 рублей НДС не облагается
<b>ИТОГО:</b>	54 240 000 в том числе НДС – 18% 5 345 084,75 рублей

2.2. Оплату стоимости **Объекта недвижимости** в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора «**Покупатель**» осуществляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости**, что подтверждается платежным поручением с отметкой банка об исполнении. Датой оплаты считается дата поступления средств на расчетный счет «**Продавца**».

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

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. «**Продавец**» обязуется:

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

3.1.2. Передать «**Покупателю**» **Объект недвижимости** по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

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

3.2. «**Покупатель**» обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.2. настоящего договора и подтвердить оплату в соответствии с настоящим договором.

3.2.2. Принять **Объект недвижимости** по акту приема-передачи.

3.2.3. Совместно с «**Продавцом**» подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

### 4. Изменение и расторжение договора

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

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

### 5. Ответственность сторон

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

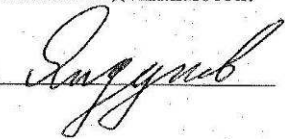
### 6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

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

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

6.3. С момента государственной регистрации права общей долевой собственности «**Покупатель**» становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на **Объект недвижимости**.

Продавец



Покупатель



2

6.4. Передача Объекта недвижимости «Покупателю» осуществляется по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. С этого момента обязательства «Продавца» по передаче Объекта недвижимости считаются исполненными и «Покупатель» принимает на себя обязанности по содержанию и эксплуатации Объекта недвижимости.

6.5. Все доходы, полученные «Продавцом» до даты регистрации перехода права и права общей долевой собственности на Объект недвижимости на имя «Покупателя», являются доходами «Продавца».

6.6. Риск случайной гибели и порчи Объекта недвижимости переходит на «Покупателя» с момента фактической передачи Объекта недвижимости «Покупателю» «Продавцом» по акту приема-передачи.

#### 7. Особые условия

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

7.2. Стороны подтверждают, что все необходимые согласования для совершения настоящей сделки ими получены.

#### 8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

#### 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### «ПРОДАВЕЦ»

ЗАО «Золотая осень»

443110, Самарская обл., г. Самара, ул. Лесная, 33

ИНН 6316146310 КПП 631601001

р/с 40702810200000012379

в ОАО «Первый Объединенный Банк» г. Самара

к/с 30101810100000000927

БИК 043601927

За ЗАО «Золотая осень» расписался Генеральный директор Янчиков Виталий Александрович, действующий на основании Устава

*Янчиков Виталий Александрович*

##### «ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первоинвест - Управление активами»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

443086, г. Самара, ул. Революционная, д.3, оф.2

ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001

Р/с 40701810200000000201 в ОАО «Первобанк»

К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость», расписался Генеральный директор Перкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

*Перкин Валерий Юрьевич*

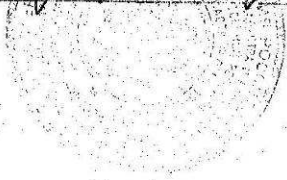
Продавец

*Янчиков*

Покупатель

3

РОСРЕЕСТР  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области  
Произведена государственная регистрация  
*права собственности на земельный участок*  
Дата регистрации *04.04.2014*  
Номер регистрации *63-03-001/2014-028*  
Регистратор *Селиванов Е.А. Мандарина*



РОСРЕЕСТР  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области  
Произведена государственная регистрация  
*права собственности на земельный участок*  
Дата регистрации *04.04.2014*  
Номер регистрации *63-03-001/2014-024*  
Регистратор *Селиванов Е.А. Мандарина*



*Селиванов*



**АКТ**  
**приема-передачи**

"24" марта 2014 г.

г. Самара

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

И  
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»), в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» передал «Покупателю» в общую долевую собственность указанный в договоре купли-продажи от «24» марта 2014 г. (далее – Договор) следующие объекты недвижимого имущества:

**Объект №1:**

Долю размером 1649376/1998900 в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,9 кв.м, инв. № 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека Первая, д.10С.

Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16.

**Объект 2.**

Доля размером 290616/352207 в праве общей долевой собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства площадью 3522,07 кв.м, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10.

Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.

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

«Покупатель» указанный Объект недвижимости в общую долевую собственность принял.

3. Состояние переданного Объекта недвижимости соответствует условиям договора и «Покупатель» претензий не имеет.

4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора.

**«ПРОДАВЕЦ»:**

За ЗАО «Золотая осень» расписался Генеральный директор Яндуков Виталий Александрович, действующий на основании Устава

*Яндуков Виталий Александрович* Подпись



**«ПОКУПАТЕЛЬ»**

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

*Пенкин Валерий Юрьевич* Подпись:



Продавец

*Яндуков*

Покупатель

4

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ**  
**ОЦЕНЩИКОВ**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт оценки и управления»

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

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 944  
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



## 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



**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

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

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:  
Кондорин Н.В.  
Директор  
На основании устава



**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»

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





**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:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Кондюрин Николай Викторович</b> Паспортные данные: 73 01 419427, выдан 27.03.02 ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	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.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ:</b>	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей</b> . Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей</b> .
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) Рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>23.05.2014г.</b> 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»

Филиал  
г. Самара

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](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

**№ 4867**

Дата выдачи: 04.06.2015г.

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

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»



Т.Г. Юшина

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**24 октября 2007 года**  
дата включения в реестр

**913**  
№ согласно реестру

## Кондюрин Николай Викторович

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

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

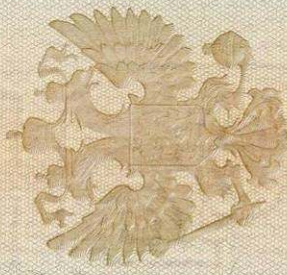
**Генеральный директор**  
**НП «СМАОс»**



**Н.Н.Бабичева**



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан  
Андрееву Виктору  
Андреевичу

в том, что он(а) с 25 сентября 2011 г. по 5 июля 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международном институте права  
образовательная программа «Правовое обеспечение деятельности образователя»

по программе «Сфера стоимости»  
кредитных (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 2 июля 2012 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Андреева  
Виктора

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

Город Самара  
Присутствие государственной  
аттестационной комиссии  
Виктор (директор)



МФР Самары, 1996

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**632400285403**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**ОД-1202**

Города

**Самара**

Дата выдачи

**10.04.2014**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Кондюрин**

**Николай Викторович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «СИ ВШП»**

с «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.  
 по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объеме **108 часов**

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

Наименование	Объем	Оценка
<b>Обязательные дисциплины</b>	<b>72</b>	
<b>Дисциплины по выбору</b>	<b>32</b>	
<b>Итоговый комплексный экзамен</b>	<b>4</b>	<b>хорошо</b>

Итоговая работа на тему:

**не предусмотрено**



Подпись: *[Signature]*  
 А.В. Бирюков  
 Секретарь