



УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

Н.В. Кондюрин

06.08.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 702-2-1/15

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м.

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 06.08.2015г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.08.2015г.

Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №702-2-1/15

<u>Объект оценки:</u>	Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м.
<u>Месторасположение:</u>	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9
<u>Оцениваемые права:</u>	Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АД №270087 от 02.11.2009г.
<u>Собственник:</u>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
<u>Заказчик:</u>	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.
<u>Оценщик:</u>	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.
<u>Исполнитель-эксперт:</u>	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

<u>Основание проведения оценки:</u>	Дополнительное соглашение №167 к договору №524 от 16.12.2008г.
<u>Дата оценки:</u>	06.08.2015г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06.08.2015г.
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Для расчета доли имущественных паев
<u>Вид стоимости:</u>	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

<i>Подход к оценке</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>
<u>Результат расчетов:</u>	Не применялся	2 860 307 руб.	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

2 860 000 рублей
Два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч рублей

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик _____

Н.В. Кондюрин

г. Самара, 2015 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	9
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	10
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	11
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	30
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ	67

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства. Площадь: 665,20 кв.м.

Адрес: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Имущественные права на объект оценки:

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

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

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

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

Вид определяемой стоимости:

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:

06.08.2015г.

Срок проведения оценки:

06.08.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 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 УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта оценки, указанного в настоящем отчете выполнена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007г., регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 04.09.2007г). 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 20.07.2007г. N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007г. N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). 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 20.08.2007г. N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 05.09.2007г). 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 15.08.2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 29.08.2008г., Протокол №80 от 29.08.2008 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, правоподтверждающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г. Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Новости рынка недвижимости», www.nrn.ru).
- Частные объявления (сайт «Из рук в руки», 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:

<p>Правоустанавливающая документация</p>	<p>Договор купли-продажи от 22.10.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за №1448-94199611. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за №1448-94199611-1. Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за №1448-94199611-2 от 16.10.2009г.</p>
<p>Правоподтверждающая документация</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АД №270087 от 02.11.2009г.</p>

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

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

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

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

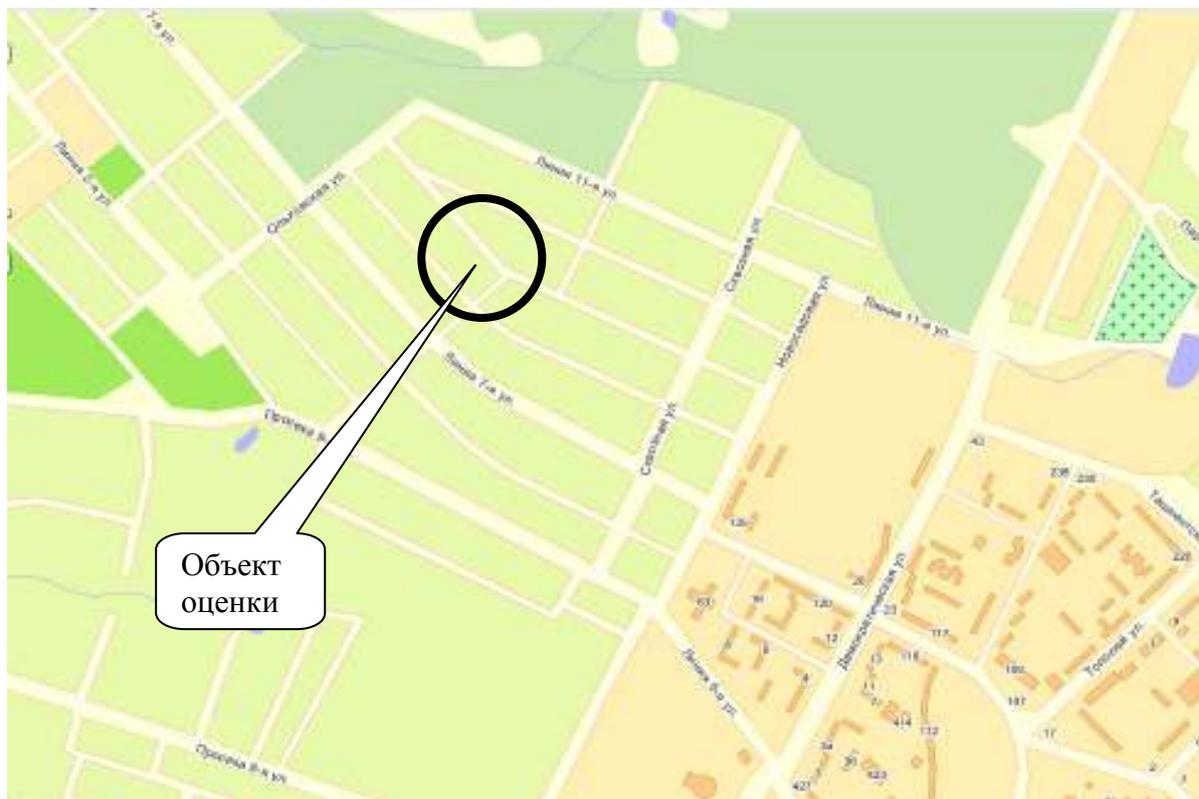


Рис 1. Местоположение объекта оценки.

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

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

воссоздаваться объекты недвижимости.

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

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЗА 2014-2015 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 упрощение¹.

Земельная реформа 2015 года.

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

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 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:

¹ <http://rway.ru/articles/3364/>

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

Источник информации:

1. Земельный кодекс Российской Федерации 2015
2. <http://rway.ru/articles/3364/>
3. <http://www.gdeetodom.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 01.01.2014 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		
		2012г.	2013г.	2013г. 2012г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4070,8	4070,1	-0,7
2	Земли населенных пунктов,	358,9	359,3	+0,4
	в т. ч.			
	городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	сельских населенных пунктов	188,1	188,5	+0,4

3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	70,7	71	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	549,6	549,6	0
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.

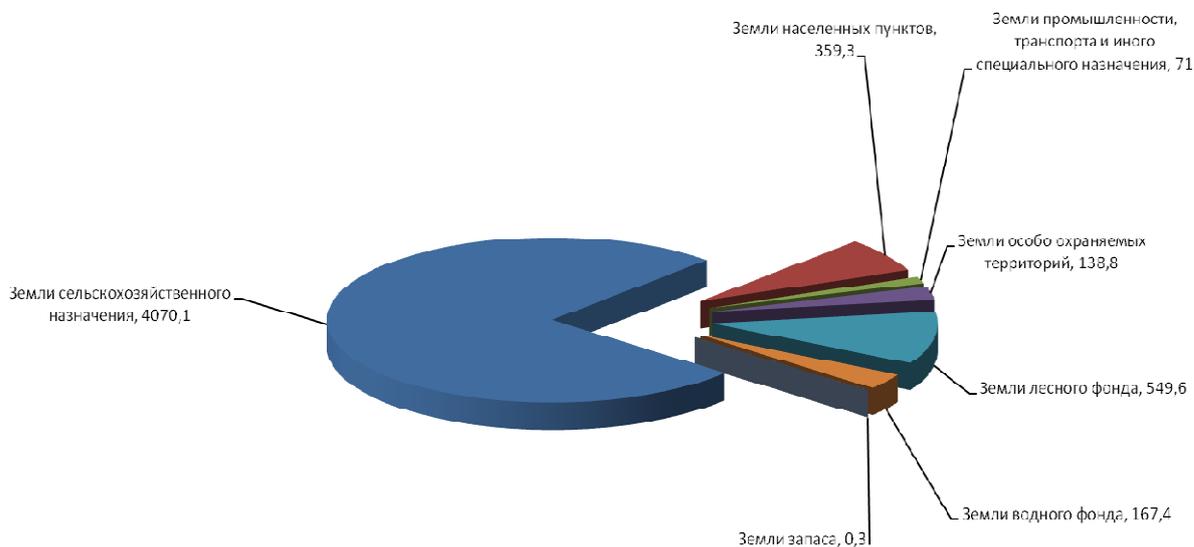


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2013 г, тыс. га

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 01.01.2014 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4070,1 тыс. га. По сравнению с 2012 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,7 тыс. га. Изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения – 0,3 тыс. га, в земли населенных пунктов – 0,4 тыс. га.

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

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3796,5 тыс. га (93,28 %), в том числе: пашни – 2857,7 тыс. га (70,21 %), залежи – 105,4 тыс. га (2,58 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,1 тыс. га (18,55%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рис.4.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 273,6 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 113,1 тыс. га (2,78%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 91,4 тыс. га.

Таблица 2. 2. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2014 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелнор. строительства	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	4070,1	3796,5	2857,7	5,0	21,7	91,4	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,3	176	71,7	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,3	69,2	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,0	7,5	3,4	-	0,5	6,7	-	0,3	43,4	15,0	2,5	10,1
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	549,6	16,2	3,7	-	510,1	-	3,6	6,2	6,1	1,1	-	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	3999,5	2937,0	5,1	683,8	105,8	42,0	226,0	225,7	102,1	3,9	64,7

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 2014 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 359,3 тыс. га.

В 2013 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 – 65,1 тыс. га (38,1 %);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры -8,2 тыс. га (4,8 %);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,5 тыс. га (14,4 %);

- земли сельскохозяйственного использования – 37,6 тыс. га (22,0 %).

На территории городов и рабочих поселков находится 11,6 тыс. га (6,8 %) 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 – 3,7 тыс. га (2,2 %).

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.2.2.

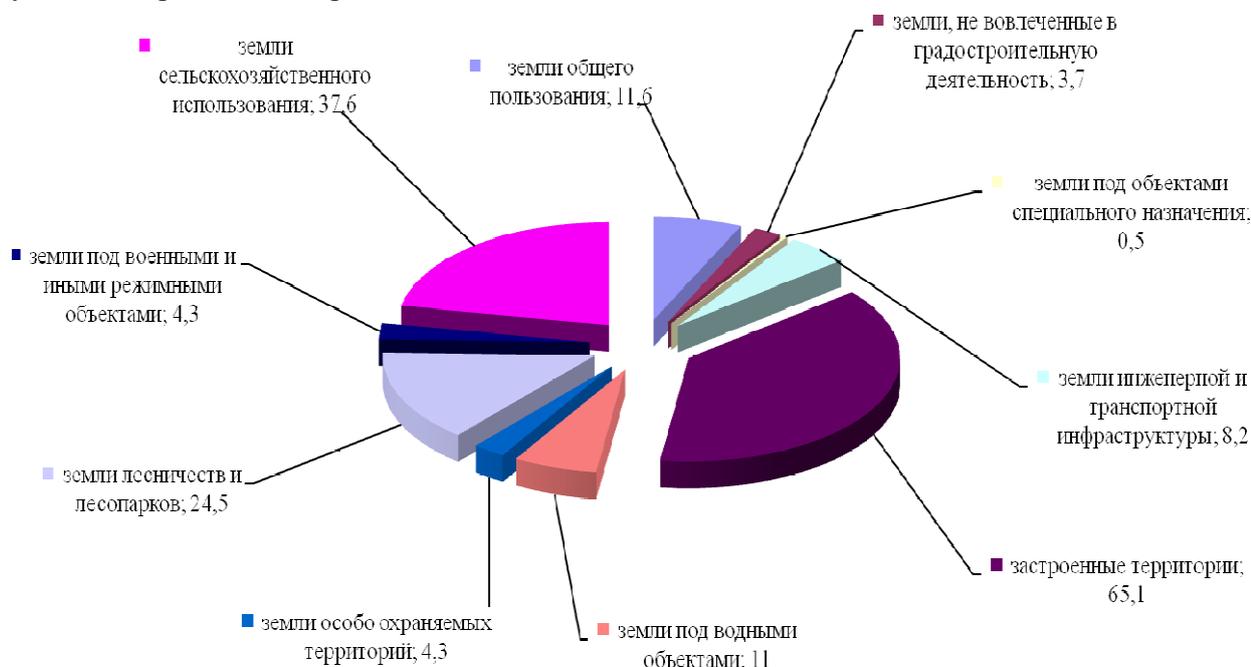


Рисунок 2.2 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2013 год, тыс. га

Площадь сельских населенных пунктов в 2013 году составила 188,5 тыс. га, что на 0,4 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 (65,9 %). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 24,3 тыс. га (12,9 %), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 4,8 тыс. га (2,5%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1 %). Земли, 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 (1,3%). 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 назначения - 0,8 тыс. га (0,4%).

Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рис.2.3.

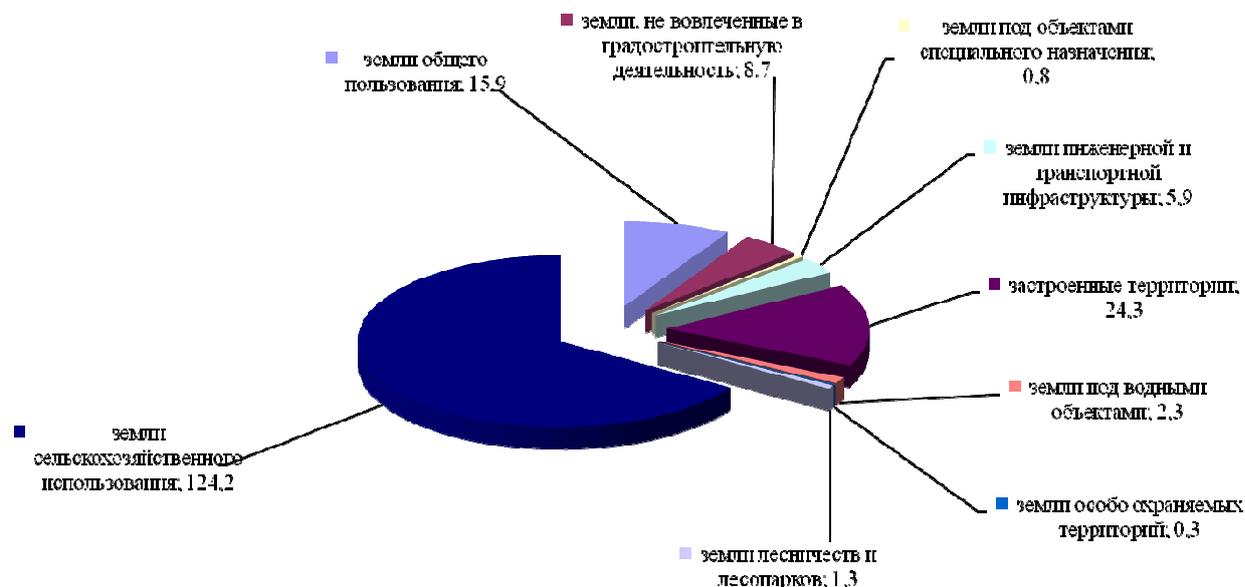


Рисунок 2.3 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2013 год, тыс. га

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 2014 года составила 71 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 2013 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,3 тыс. га.

Согласно распоряжениям Правительства Самарской области «О переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую» произошел перевод земельных участков общей площадью 0,3 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 - 36,6 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,7 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 2,7 тыс. га.

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рис. 2.4.

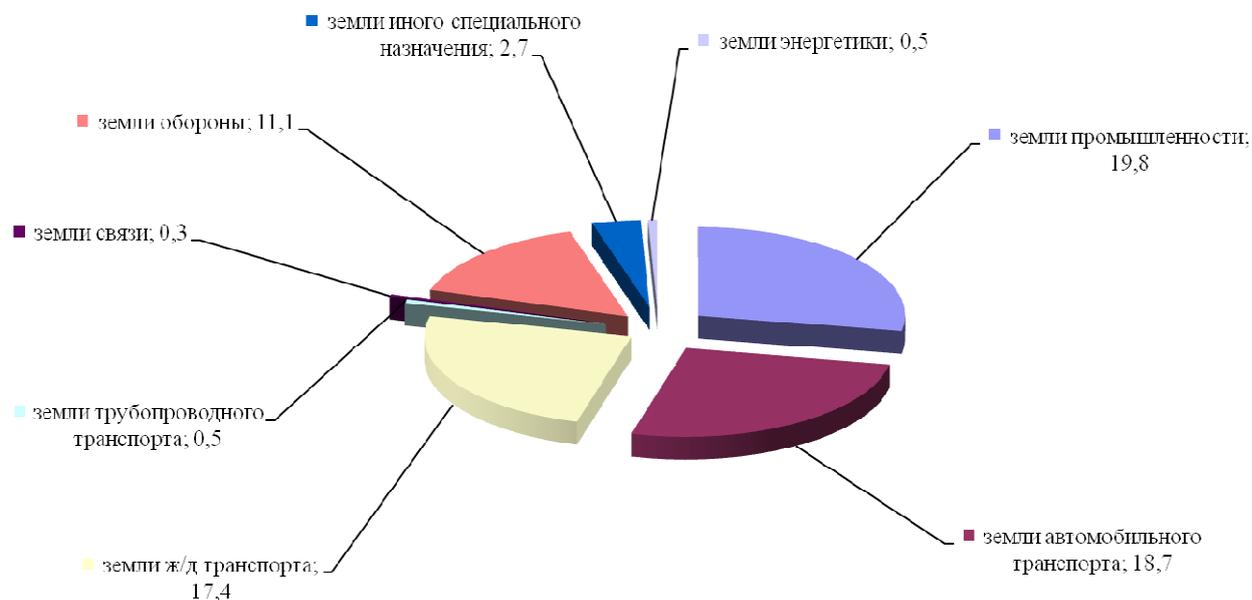


Рисунок 2.4 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2013 год, тыс. га

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рис.2.5.

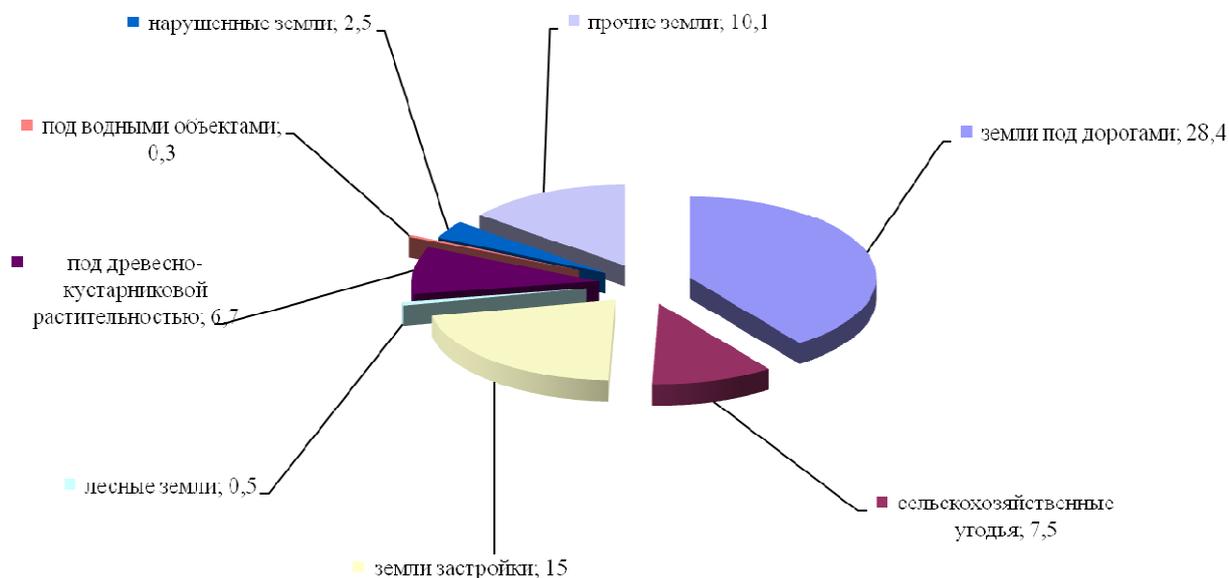


Рисунок 2.5 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2013 год, тыс. га

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 01.01.2014 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.2.6.

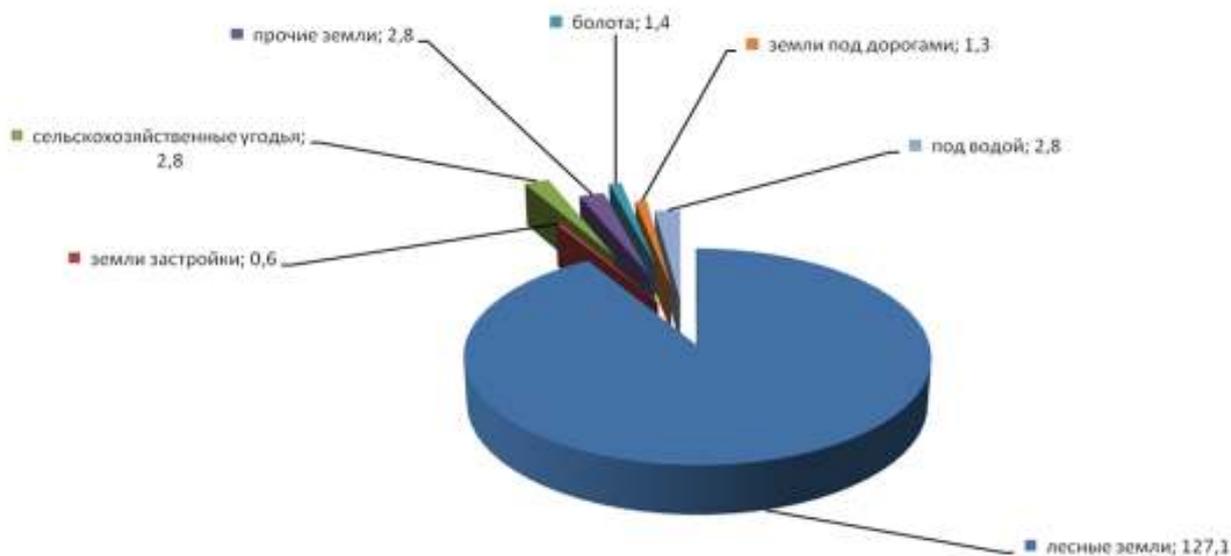


Рисунок 2.6 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2013 год, тыс. га

Земли лесного фонда

Площадь категории земель лесного фонда в 2013 году не изменилась и составляет 549,6 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 – 510,1 тыс. га или 92,8% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 16,2 тыс. га (2,9 %), в том числе 3,7 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8 %), под постройками и дорогами - 6,1 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,4 %).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 294,6 тыс.га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рис.2.7.

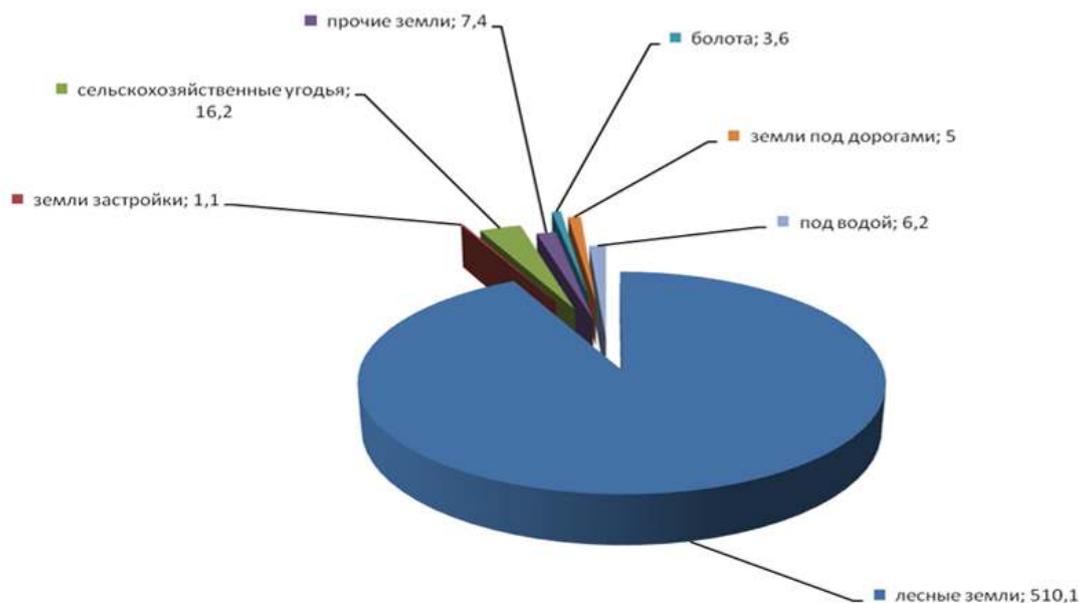


Рисунок 2.7 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2013 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2014 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.2.8.

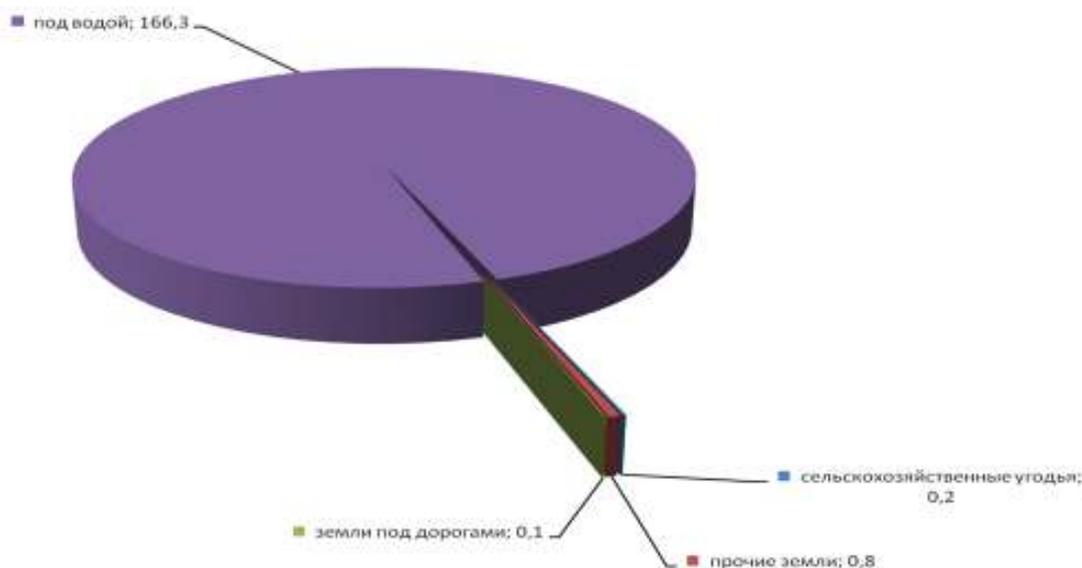


Рисунок 2.8 Структура земель водного фонда по угодьям за 2013 год, тыс. га

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 2013 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.2.9.

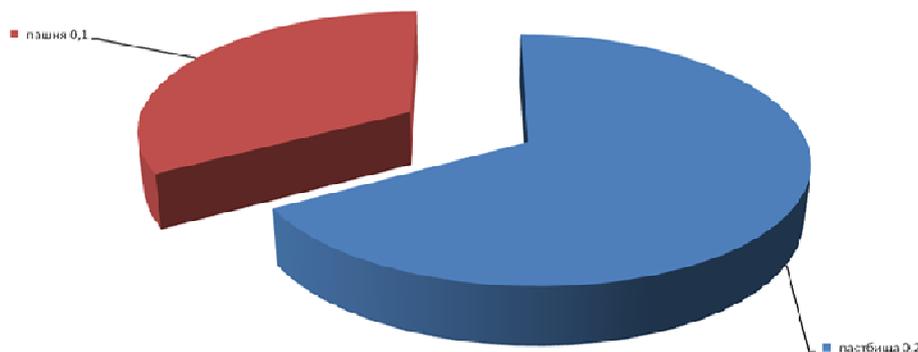


Рисунок 2.9 Структура земель запаса по угодьям за 2013 год, тыс. га

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 01.01.2014г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 516,0 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 32,2 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 74,8

тыс. га;

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2492,9 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2014 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2774,1 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 91,1 % или 62,2 % от общей площади земель категории (2527,6 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 8,9 % или 6,0 % от общей площади земель категории (246,5 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности находится 1296,0 тыс. га (31,8 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 93,0 % (2351,0 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 113,1 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 52,2 тыс. га или 1,3 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,6 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (33,6 тыс. га), 210,4 тыс. га (или 78,8 %) - собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 2,5 тыс. га (или 0,9 %) 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 2,1 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 01.01.2014 г. в собственность граждан передано 68,4 тыс. га (19,0%), в собственность юридических лиц – 19,2 тыс. га (5,3 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 271,7 тыс. га (75,6%) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица обладают земельными участками на праве собственности площадью 13,3 тыс. га земель, собственность юридических лиц – 13,8 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности – 84,1 % или 143,7 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 6,9 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 0,8 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 13,8 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,0 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,1 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,5 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 – 55,1 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 тыс. га или 67,9 %.

В Единый государственный реестр прав внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,4 тыс. га (из них 3,7 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации 3,5 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 19,2 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 0,6 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,2 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования 0,3 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 23,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,2 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 4,2 тыс. га), из которых: в пользовании – 0,5 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 4,1 тыс. га (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 6,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 2,4 тыс. га, 3,8 тыс. га в сельских населенных пунктах – из которых в пользовании 1,1 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 0,7 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,4 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 6,3 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа 4,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,3 тыс. га), из которых: в пользовании 0,1 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 1,0 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 0,6 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,4 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 2014 года в собственности граждан находится 0,6 тыс. га земель данной категории и 1,3 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,1 тыс. га (97,3%).

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

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

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

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,2 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 0,3 тыс. га (0,2 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 2014 года занимают площадь 549,6 тыс.га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на площади 294,6 тыс. га (53,6 %).

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/blanks/static_info/

4.ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. САМАРА ПОД САДОВОДСТВО

Сегмент земельных участков под садоводство в конце 1 квартала 2015 года в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара занимает 27% от общего количества предложений в штуках.

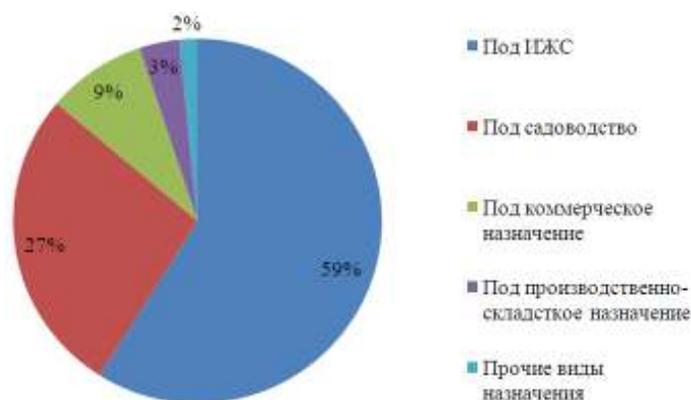


Рисунок 4.1 Структура предложения земельных участков в г. Самара по назначению на 1 квартал 2015 года, в % от предложения в шт

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

Год	1 квартал 2014 год	2 квартал 2014 год	3 квартал 2014 год	4 квартал 2014 год	1 квартал 2015 год
Общее количество земельных участков под садоводство, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года(квартала), шт.	276	263	291	389	305
Общая площадь земельных участков под садоводство, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года(квартала), сот.	3 167	2 790	2 630	4 089	2 657

5.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. САМАРА ПОД САДОВОДСТВО

Таблица 5.1 Общие сведения о рынке земельных участков под садоводство г. Самара по состоянию на 1 квартал 2015 г.

Общее количество земельных участков под садоводство, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 1 квартал 2015г., шт.	305
Общая площадь земельных участков под садоводство, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 1 квартал 2015г., сот.	2 657

Средняя площадь земельных участков под садоводство, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на 1 квартал 2015г., сот.	8,2
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке земельных участков под садоводство	7-я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Алма-Атинская, ул. Горелый Хутор, пос. Зубчаниновка, пос. Мехзавод, Ракиотовское ш., Московское ш. 18 км., 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 садоводство г. Самара по состоянию на 1 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/

6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. САМАРА ПОД САДОВОДСТВО²

По состоянию на 1 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под садоводство г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском и Красноглинском районах (по 38%). В центральных районах (Самарский, Ленинский, Железнодорожный) г. Самара предложений продажи земельных участков под садоводство нет.

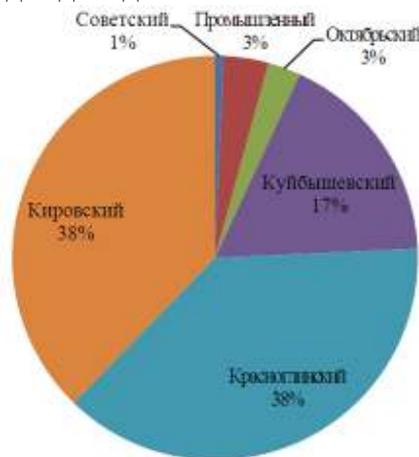


Рисунок 6.1 Структура предложения земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под садоводство г. Самара на продажу на конец 1 квартала 2015 года составил около 2,6 тыс. сот.

² Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

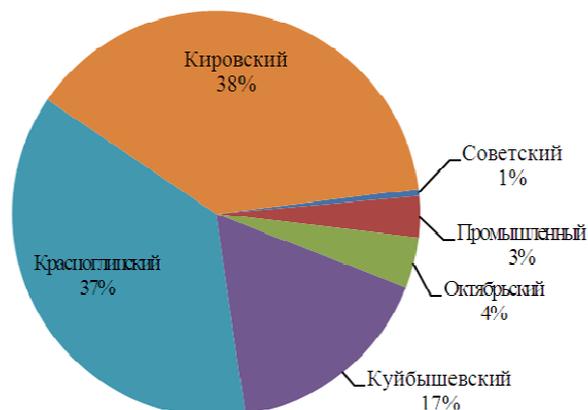


Рисунок 6.2 Структура предложения земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общей площади в сот.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу в 1 квартале 2015 года преобладают земельные участки небольших площадей – до 6 соток (47%).

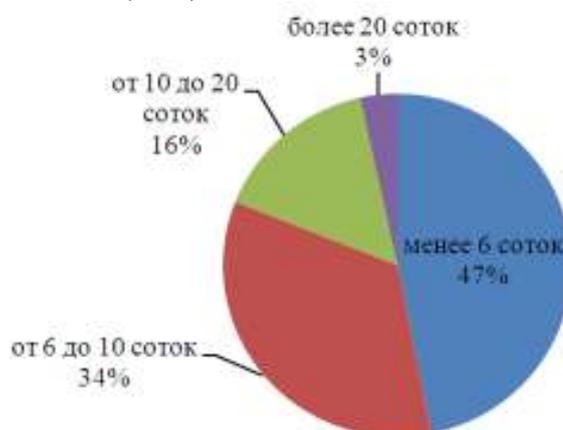


Рисунок 6.3 Структура предложения земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 1 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

В 1 квартале 2015 года наиболее крупные участки под садоводство предлагаются в Октябрьском районе (средний размер земельных участков составляет 8,2 сот.).

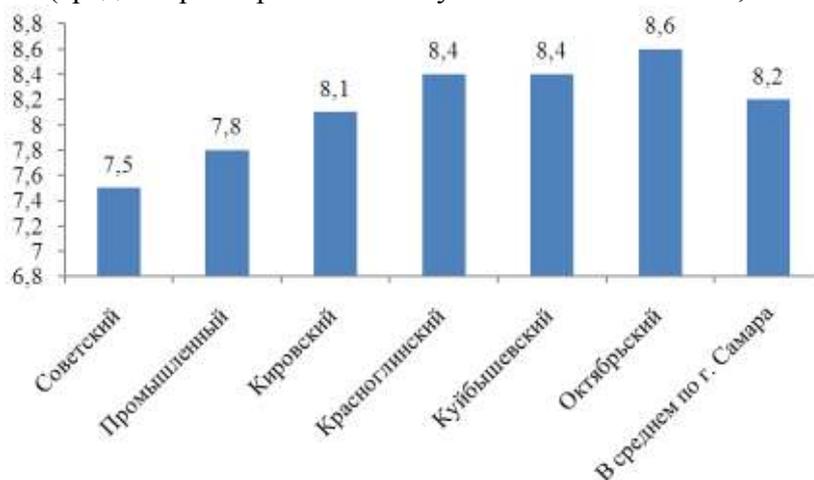


Рисунок 6.4 Средний размер земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., сот.

Средний уровень цены продажи земельных участков под садоводство г. Самара по данным на 1 квартала 2015 года составил 1,9 тыс. руб./кв.м.

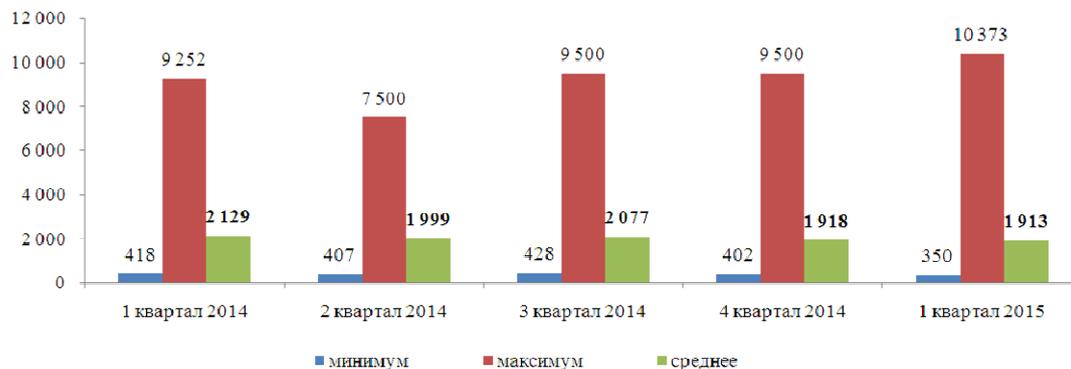


Рисунок 6.5 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на конец 1 квартала 2015 года сосредоточены в Октябрьском районе (в среднем 6,2 тыс. руб./кв.м), где небольшие по размеру участки под садоводство выставляются на продажу на второй и третьей просеках. Однако здесь и количество предложений незначительно (около 3% от всего объема предложений).

Традиционно наиболее дешевые земельные участки под садоводство предлагаются в Куйбышевском и Красноглинском районе (в среднем по 1,4 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения земельных участков под садоводство составляет 350 руб./кв.м в Красноглинском районе (земельный участок площадью 10 соток в пгт Прибрежный). Максимальное значение – 10,3 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (земельный участок под садоводство площадью 7,23 соток, расположенный на улице 1-я просека).

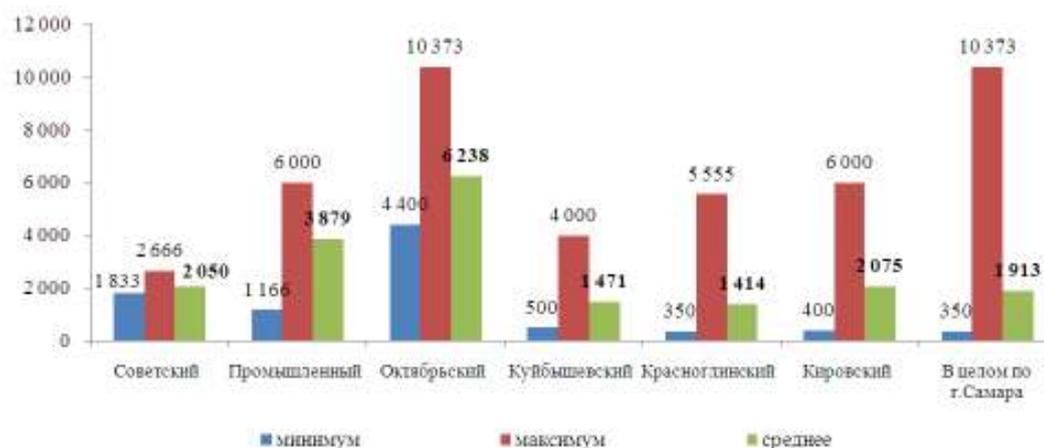


Рисунок 6.6 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под садоводство г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в 1 квартале 2015 года в сегменте продажи земельных участков под садоводство небольшие участки (до 6 соток) дешевле объектов большей площадью и составляют в среднем 1,6 тыс. руб./кв.м.

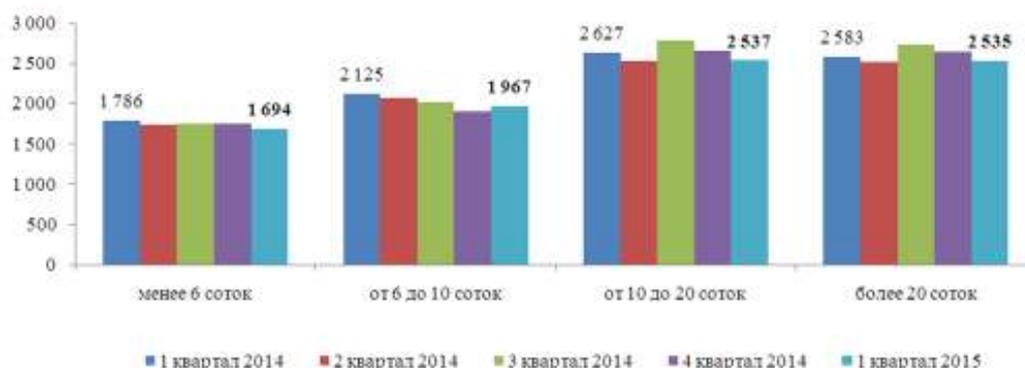


Рисунок 6.7 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м

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

- ценовая локальная зона;
- близость водного объекта или лесного массива;
- 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 Г. САМАРА ПОД САДОВОДСТВО

- Сегмент земельных участков под садоводство в конце 1 квартала 2015 года в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара занимает 27% от общего количества предложений в штуках.
- По состоянию на 1 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под садоводство г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском и Красноглинском районах (по 38%). В центральных районах (Самарский, Ленинский, Железнодорожный) г. Самара предложений продажи земельных участков под садоводство нет.
- Совокупный объем предложения земельных участков под садоводство г. Самара на продажу на конец 1 квартала 2015 года составил около 2,6 тыс. сот.
- В структуре предложений по размеру площади земельных участков под садоводство г. Самара, выставленных на продажу в 1 квартале 2015 года преобладают земельные участки небольших площадей – до 6 соток (47%).
- Средний уровень цены продажи земельных участков под садоводство г. Самара по данным на конец 1 квартала 2015 года 1,9 тыс. руб./кв.м.
- Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на конец 1 квартала 2015 года сосредоточены в Октябрьском районе (в среднем 6,2 тыс. руб./кв.м), где небольшие по размеру участки под садоводство выставляются на продажу на второй и третьей просеках. Однако здесь и количество предложений незначительно (около 3% от всего объема предложений).
- Традиционно наиболее дешевые земельные участки под садоводство предлагаются в Куйбышевском и Красноглинском районе (в среднем по 1,4 тыс. руб./кв.м).
- Минимальное значение цены предложения земельных участков под садоводство составляет 350 руб./кв.м в Красноглинском районе (земельный участок площадью 10 соток в пгт Прибрежный). Максимальное значение – 10,3 тыс. руб./кв.м также в Октябрьском районе (земельный участок под садоводство площадью 7,23 соток, расположенный на улице 1-я просека).
- С позиции размера площадей в 1 квартале 2015 года в сегменте продажи земельных участков под садоводство небольшие участки (до 6 соток) дешевле объектов большей площадью и составляют в среднем 1,6 тыс. руб./кв.м.

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.

443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-61

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

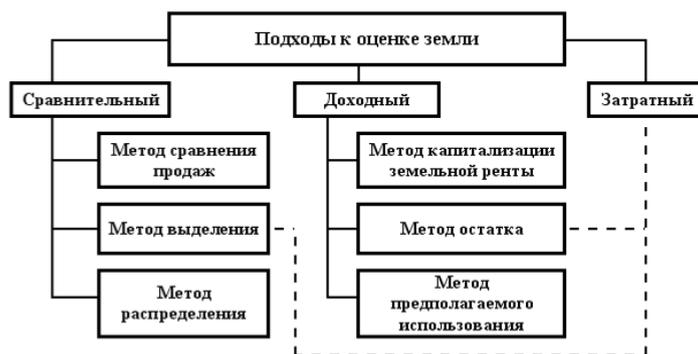
Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



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

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в рассматриваемом районе. Информация об аналогах была получена из базы данных Информационной системы "Центр" (см.приложение к отчету).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

Метод 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:

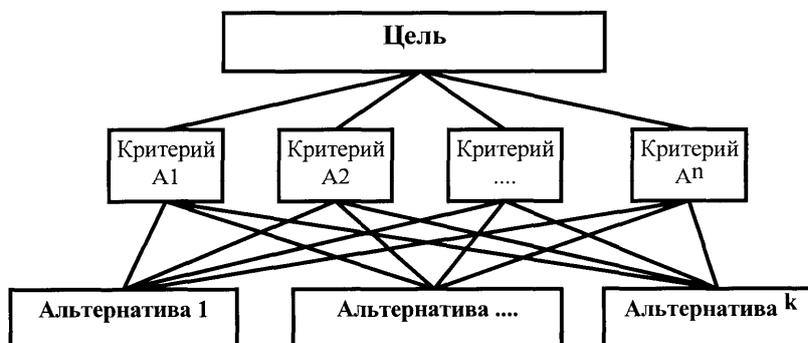
$$C_m = \frac{\sum_i (C_{ani} / \sum_j (\frac{K_{ani}}{K_{max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{оби}}{K_{max j}}$$

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;
- j - номер характеристики сравнения;
- i - номер сравнительного аналога;
- N - количество объектов сравнения.

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

СХЕМА МАИ



где,

- верхний уровень – цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень – критерии факторов влияния на рыночную стоимость:
Например, для оценки стоимости объекта, возможно применение следующих критериев:
А) Права на объекты;
Б) Условия финансирования сделки;
В) Условия и время продажи;
Г) Физические характеристики объектов;
- нижний уровень – набор альтернатив.

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

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i

относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

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

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

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

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

Пусть $A_1 \dots A_n$ – множество из n элементов, тогда $W_1 \dots W_n$ – соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_2/W_1	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1		
	...			
	...			
An	W_n/W_1			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W_1/W_2	***	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{SUMMA}$
A2	W_2/W_1	1				+.....
	.					+.....
An	W_n/W_1			1	$X_n = ((W_n/W_1) * \dots * 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{SUMMA}$
					SUMMA	$\Sigma = 1$

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

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

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.п} * \text{Вес (An)}$
Вес альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.п} * \text{Вес (An)}$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.п	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.1.<.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} * \text{Вес (An)}$
Сумма					1

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

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

В рамках методов была принята следующая кодировка качественных параметров.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

<i>Фактор</i>	<i>Варианты</i>	<i>Балловая кодировка фактора</i>
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
Масштаб участка, сот.	От 10 сот. до 30 сот.	10
	От 5 до 10 сот.	9
	Менее 5 сот.	8
Наличие коммуникаций	На участке	10
	По границе участка	8
Наличие строений на участке	Домик	10
	Нет (условно свободный)	9

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

Аналогами являются предложения земельных участков (назначение – земли населенных пунктов), расположенных в оцениваемом районе города Самары представленные в электронной базе данных «Информационная система Центр» на момент оценки.

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 9% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлторских компаний

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	3 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 429 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 821 000 руб.

Скорректированная цена единицы сравнения	4 030 руб.
Месторасположение	9-я просека 9 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	7,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	4 833 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 639 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 398 руб.
Месторасположение	9 просека
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "Никитинская площадь", т.922-61-81
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 730 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 550 руб.
Месторасположение	9 просека, 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	нет

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	580,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 639 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 550 руб.
Месторасположение	9 просека, 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	нет

Для реализации методов нормировки и метода анализа иерархий в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим факторам были приведены в количественные показатели:

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), 10 линия	Вес - 10,00
Аналог №1	9-я просека 9 линия	Вес - 10,00
Аналог №2	9 просека	Вес - 10,00
Аналог №3	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00
Аналог №4	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00

Фактор 1: Баллы равны, так как местоположение всех объектов равнозначное

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	6,652 сот.	Вес - 9,00
Аналог №1	7,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №2	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №3	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №4	5,8 сот.	Вес - 9,00

Фактор 2: Баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков.

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №1	На участке	Вес - 10,00
Аналог №2	На участке	Вес - 10,00
Аналог №3	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №4	По границе участка	Вес - 8,00

Фактор 3: Баллы расставлялись исходя из того, что наличие на участке коммуникаций увеличивает его стоимость.

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	свободный	Вес - 9,00
Аналог №1	домик	Вес - 10,00
Аналог №2	домик	Вес - 10,00
Аналог №3	свободный	Вес - 9,00
Аналог №4	свободный	Вес - 9,00

Фактор 4: Баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков – наличие улучшений повышает стоимость участка.

Согласование результата расчета стоимости земельного участка, полученного сравнительным подходом:

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод нормировки	1,00	2 862 401 руб.
Метод иерархий	1,00	2 858 213 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,0	2 860 307 руб.

Результат расчета земельного участка сравнительным подходом – **2 860 307 руб.**

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в

будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает три метода:

Метод остатка.

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

Затратный подход. Не применялся.

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

Весовой коэффициент сравнительного подхода – 1,0.

Доходный подход. Не применялся.

При согласовании результатов расчетов различными подходами использованы следующие весовые коэффициенты.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

<i>Наименование подхода</i>	<i>Весовой коэф-т</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	2 860 307
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	2 860 307

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

Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, Земельный участок для садоводства.
Площадь: 665,20 кв.м.

расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Кировский р-н, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9, на дату оценки, округленно, составляет:

2 860 000 рублей

Два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

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

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок площадью 665,2 кв.м.
Площадь, кв.м	665,20
Месторасположение	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), 10 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,652 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	3 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 429 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 821 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 030 руб.
Месторасположение	9-я просека 9 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	7,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	4 833 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 639 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 398 руб.
Месторасположение	9 просека
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	На участке
Наличие строений на участке	домик

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "Никитинская площадь", т.922-61-81
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	600,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 730 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 550 руб.
Месторасположение	9 просека, 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	6,0 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	нет

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	06.08.2015г.
Цена аналога	2 900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	580,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	2 639 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 550 руб.
Месторасположение	9 просека, 11 линия
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	5,8 сот.
Наличие коммуникаций	По границе участка
Наличие строений на участке	нет

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), 10 линия	Вес - 10,00
Аналог №1	9-я просека 9 линия	Вес - 10,00
Аналог №2	9 просека	Вес - 10,00
Аналог №3	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00
Аналог №4	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	6,652 сот.	Вес - 9,00
Аналог №1	7,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №2	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №3	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №4	5,8 сот.	Вес - 9,00

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №1	На участке	Вес - 10,00
Аналог №2	На участке	Вес - 10,00
Аналог №3	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №4	По границе участка	Вес - 8,00

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	свободный	Вес - 9,00
Аналог №1	домик	Вес - 10,00
Аналог №2	домик	Вес - 10,00
Аналог №3	свободный	Вес - 9,00
Аналог №4	свободный	Вес - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,6000	2519	0,2500
2	1,6000	2749	0,2500
3	1,5400	2955	0,2500
4	1,5400	2955	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,5400
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	2794,200
Приведенная стоимость объекта оценки	4303,068
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	2 862 401 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Кир. р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), 10 линия	Вес - 10,00
Аналог №1	9-я просека 9 линия	Вес - 10,00
Аналог №2	9 просека	Вес - 10,00
Аналог №3	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00
Аналог №4	9 просека, 11 линия	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	6,652 сот.	Вес - 9,00
Аналог №1	7,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №2	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №3	6,0 сот.	Вес - 9,00
Аналог №4	5,8 сот.	Вес - 9,00

Фактор №3	Наличие коммуникаций	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №1	На участке	Вес - 10,00
Аналог №2	На участке	Вес - 10,00
Аналог №3	По границе участка	Вес - 8,00
Аналог №4	По границе участка	Вес - 8,00

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	условно свободный	Вес - 9,00
Аналог №1	домик	Вес - 10,00
Аналог №2	домик	Вес - 10,00
Аналог №3	нет	Вес - 9,00
Аналог №4	нет	Вес - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположение	Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	Наличие коммуникаций	Наличие строений на участке
Месторасположение	1,000	5,000	5,000	5,000
Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)	0,200	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	0,200	1,000	1,000	1,000
Наличие строений на участке	0,200	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,625	0,125	0,125	0,125

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

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

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб земельного участка (Площадь, сот.)':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Наличие коммуникаций':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,800	0,800	1,000	1,000
Аналог 1	1,250	1,000	1,000	1,250	1,250
Аналог 2	1,250	1,000	1,000	1,250	1,250
Аналог 3	1,000	0,800	0,800	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	0,800	0,800	1,000	1,000
Вес аналога	0,182	0,227	0,227	0,182	0,182

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Наличие строений на участке':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,900	0,900	1,000	1,000
Аналог 1	1,111	1,000	1,000	1,111	1,111
Аналог 2	1,111	1,000	1,000	1,111	1,111
Аналог 3	1,000	0,900	0,900	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	0,900	0,900	1,000	1,000
Вес аналога	0,191	0,213	0,213	0,191	0,191

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2050	4 030 руб.	19 659 руб.
Аналог №2	0,2050	4 398 руб.	21 455 руб.
Аналог №3	0,1967	4 550 руб.	23 132 руб.
Аналог №4	0,1967	4 550 руб.	23 132 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1967	Средняя приведенная стоимость:	21 844 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 21 844 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1967

Площадь объекта, кв.м: 665,20

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 2 858 213 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	2 862 401 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	2 858 213 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	2 860 307 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Земельный участок площадью 665,2 кв.м.	2 860 307
Сравнительный подход. Стоимость:	2 860 307

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	2 860 307
Земельный участок площадью 665,2 кв.м..	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	2 860 307
Итого расчетная стоимость:		

Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.

Земельные участки - предложение

АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -
 205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист" Карт. №: 1482

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

Земля
 Площадь: 7.00 сот.
 Состояние участка: Освоен
 Право на строение: Есть право
 Прописка: Есть пропис.

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
 въезд с Ольховской и Красильникова, учк 11х70, летний домик, насаждения, ровный, отличные подъездные пути, комм-ции все рядом, отключены пока не живут.

Цена (руб)
 За сотку (ед.) 442.86
 Общая (тыс.) 3100.00
 История работы с объектом

Дата ввода: 02/07/12
 Дата корр.: 30/06/15

Сохранить Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

Земельные участки - предложение

АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -
 205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист" Карт. №: 1015

Объект: Земля Право: Частная Договор:
 Район: Промышленный Предлож.: Продажа От кого:
 Место: 9 просека

Земля
 Площадь: 6.00 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: ИЖС
 Зонирование:

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

Доп. инф. по объекту
 8-917-104-00-51, лет.дом, свет, вода, газ на границе, уч-ок вытянуг, ИЖС, тор

Цена (руб)
 За сотку (ед.) 483000.00
 Общая (тыс.) 2900.00
 История работы с объектом

Дата ввода: 10/06/09
 Дата корр.: 30/06/15

Сохранить Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

Земельные участки - предложение

ИП Столяров, Никитинская площадь, д.26, 922-61-81

ИП Столяров Карт. №: 41

Объект: Земля Право: [] Договор: []
 Район: Промышленный Предлож.: Продажа От кого: []
 Место: 9 пресека 11 линия

Земля
 Площадь: 6.00 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: Земли поселений
 Зонирование: []

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

Доп. инф. по объекту
 89170317239 Ирина. участок ровный, коммуникации по границе участка.

Цена (руб)
 За сотку (ед.) 500000.00
 Общая (тыс.) 3000.00
 История работы с объектом

Дата ввода: 06/08/14
 Дата корр.: 17/07/15

Сохранить Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

Земельные участки - предложение

АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -

205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист" Карт. №: 1626

Объект: Земля Право: Частная Договор: Эксклюзивны
 Район: Кировский Предлож.: Продажа От кого: []
 Место: 9-я пресека 11 линия

Земля
 Площадь: 5.80 сот.
 Состояние участка: Освоен
 Право на строение: Есть право
 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
 подъезд к участку асфальт, прямоугольный участок, коммуникации на границе, переведем под ИЖС

Цена (руб)
 За сотку (ед.) 500.00
 Общая (тыс.) 2900.00
 История работы с объектом

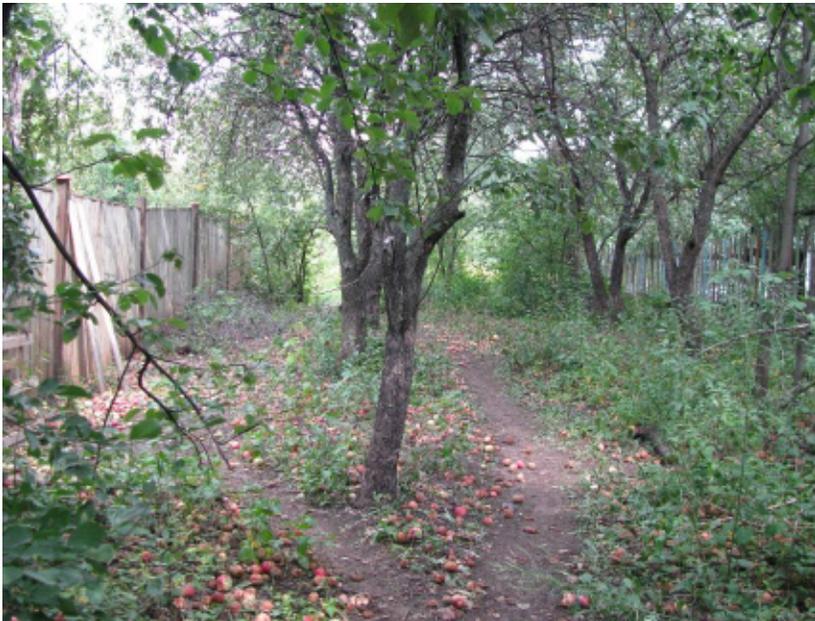
Дата ввода: 05/08/14
 Дата корр.: 30/06/15

Сохранить Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.
ФОТОМАТЕРИАЛЫ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ











Форма №

Р 5 0 0 0 3

КОПИЯ

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами"

(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО УК "Первоинвест-Управление активами"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер

1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0

17
(дата)

июня
(месяц прописью)

2011
(год)

за государственным регистрационным номером

2 1 1 6 3 1 6 0 6 0 4 9 6

ИФНС России по Октябрьскому району г.Самара

(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

И.о. заместителя начальника инспекции



Фирсова О.П.

(подпись, Ф.И.О.)



серия 63 №005446095

Самара

Форма № 1-1-Учет



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **13 марта 2008 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной
налоговой службы по Октябрьскому району г. Самары**

6 3 1 6

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

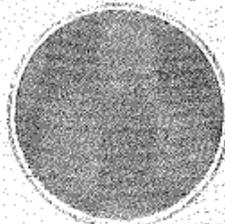
ИНН/КПП **6 3 1 6 1 3 0 6 9 5 / 6 3 1 6 0 1 0 0 1**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

И.о. заместителя начальника
инспекции



Фирсова О.П.



серия **63** № **005446104**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи	02 ноября 2009 года
Документы-основания	<p>Договор купли-продажи от 22.10.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611. Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2 от 16.10.2009г.</p>
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	<p>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства Площадь: 665,20 кв.м Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Ливия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.</p>
Кадастровый (или условный) номер	63:01:0208003:0229
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	02 ноября 2009 года
сделана запись регистрации	63-63-01/282/2009-886
Государственный регистратор	Д.В. Ли

63-АЛ 270089

ДОГОВОР
купи-продажи

город Самара

«22» октября 2009 года

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

И

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

1. Предмет договора.

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

Объект № 1.

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

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

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

Объект № 2.

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

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

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

Объект № 3.

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

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

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

Объект № 4.

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

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

Продавец _____

Покупатель _____ 1

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

Объект № 5.

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

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

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

Объект № 6.

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

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

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

Объект № 7.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для ведения садоводства. Площадь: 464,70 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Поляна им. Фрунзе, линия Девятая малая, дом 64 корпус 6.

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

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

Объект № 8.

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

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

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

Объект № 9.

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

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

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

Объект № 10.

Продавец _____

Покупатель _____

2

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 409,40 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, 9 малая просека, участок 64. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0600.

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

Объект № 11.

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

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

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

Объект № 12.

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

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

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

Объект № 13.

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

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

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

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

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

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

2. Цена и порядок расчетов

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

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

Продавец _____

Покупатель _____

3

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

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

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Продавец» обязуется:

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

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

3.2. «Покупатель» обязуется:

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

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

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут только в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не является основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

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

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия.

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

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

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

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

7. Особые условия

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

Продавец

Покупатель

4

8. Разрешение споров

- 8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в Арбитражном суде Самарской области.
- 8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.
- 8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области, а остальные передаются сторонам.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**«ПРОДАВЕЦ»:**

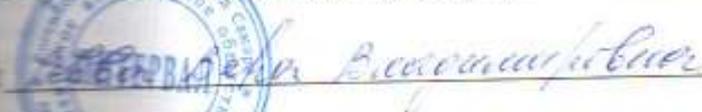
ЗАО «Интервал»
 443068, г. Самара, ул. Скляренко, 12,
 ИНН/КПП 6316137517/631601001,
 Р/с 40702810000000011570
 в ОАО «Первый Объединенный Банк»
 К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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

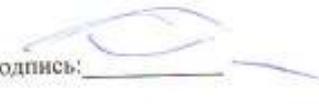
10. ПОДПИСИ СТОРОН:**«ПРОДАВЕЦ»:**

За ЗАО «Интервал» расписался Генеральный директор
РЕЗВА ВЕРА ВАДИМИРОВНА, действующий на основании Устава

 Подпись: 

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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

 Подпись: 

Продавец

Покупатель

5

**АКТ
приема-передачи**

г.о. Самара

"22" октября 2009 г.

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

И

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

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

Объект № 1.

Земельный участок для садоводства. Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 652,7 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64. Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)/0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0.

Объект № 2.

Жилое строение без права регистрации проживания в нем. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 21,60 кв.м. этажность: 1 инвентарный номер: 4004600. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок № 64. Кадастровый (условный) номер: 63:01:024701:2218(172)/5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0.

Объект № 3.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садоводства. Площадь: 461,80 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11 линия, участок 76а. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0396.

Объект № 4.

Земельный участок (землепользование) Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 630,50 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я линия, участок 74. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0749.

Объект № 5.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 600,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Поляна им. Фрунзе, 11-я Линия, участок № 74а. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0748.

Объект № 6.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для садово-дачного участка. Площадь: 935,20 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 64. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0208004:0774.

Объект № 7.

Земельный участок (землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов, для ведения садоводства. Площадь: 464,70 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Поляна им. Фрунзе, линия Девятая малая, дом 64 корпус б. Кадастровый (условный) номер: 63:01:0703007:0610.

Объект № 8.

Продавец



Покупатель



6

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

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

Объект № 9.

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

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

Объект № 10.

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

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

Объект № 11.

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

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

Объект № 12.

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

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

Объект № 13.

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

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

2. «Покупатель» указанный **Объект недвижимости** в собственность принял.

3. Состояние переданного **Объекта недвижимости** соответствует условиям договора.

4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от 22 октября 2009 года.



За ЗАО «Институт» расписался Генеральный директор
РЕВВА ВЕРА ВЛАДИМИРОВНА, действующий на основании Устава

Вера Владимировна Димитрова

Подпись: *ВВ*

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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



Валерий Юрьевич Пенкин

Подпись: *В.Ю. Пенкин*

Продавец *ВВ*

Покупатель *В.Ю. Пенкин*

7



ЭССЕТ
МЕНЕДЖМЕНТ

443086, Россия, Самара
ул. Ершовского, 3-А-
Тел. (846) 278-78-95
факс (846) 278-78-96

Вход. № 32.15.009
«21» октября 2009 г.

Исх. № 5118.010
«21» октября 2009 г.

№ 77
от 21 октября 2009 г.

В ЗАО «Первый Специализированный Депозитарий»

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

Параметры сделки:

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

Предмет договора – покупка объектов недвижимости:

Объект № 1.

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

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

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

Объект № 2.

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

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

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

Объект № 3.

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

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

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

Объект № 4.

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

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

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

Объект № 5.

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

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

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

Объект № 6.

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

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

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

Объект № 7.

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

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

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

Объект № 8.

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

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

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

Объект № 9.

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

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

Земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.10.2009 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/264/2009-281 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АД № 237282 от 16 октября 2009 года.

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

Объект № 10.

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

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

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

Объект № 11.

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

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

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

Объект № 12.

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

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

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

Объект № 13.

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

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

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

Стороны по сделке:

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

Продавец – ЗАО «Интервал».

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент»



(В.Ю.Пенкин)

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

Генеральный директор
ЗАО «Первый Специализированный
Депозитарий»



(Н.В. Мосенкова)

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ
ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт оценки и управления»

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

Свидетельство № 944
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

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.
Филiaal 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 и 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
Кандорин Н.В.
Директор
На основании устава



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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





«20» мая 2014 г.

г. Самара

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кондюрин Николай Викторович Паспортные данные: 73 01 419427, выдан 27.03.02 ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «19» августа 2014 года по «18» августа 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 23.05.2014г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

Кондюрин Н. В.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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





123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 4867

Дата выдачи: 04.06.2015г.

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

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»



Т.Г. Юшина

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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

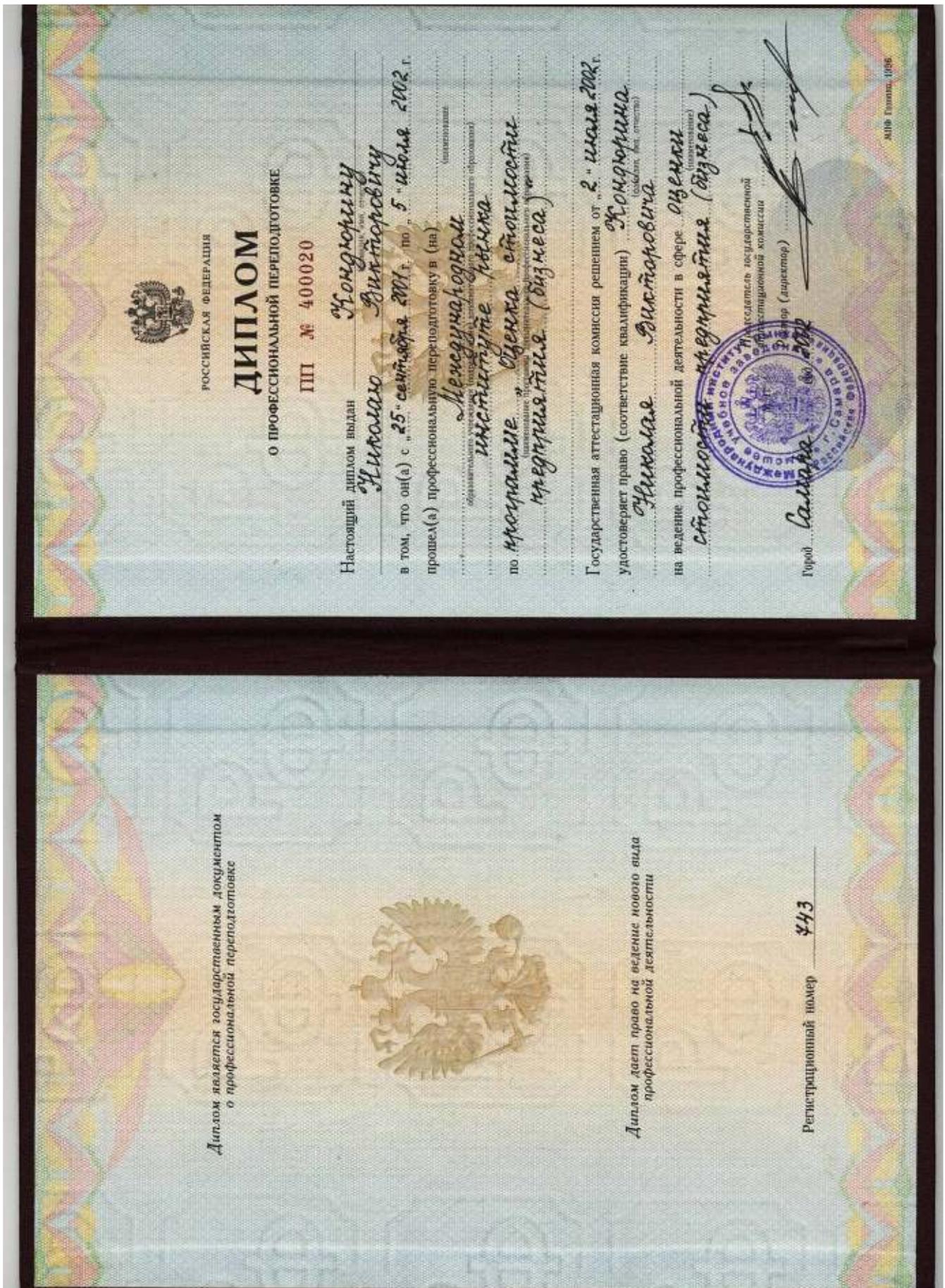
является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

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 объёме 108 часов

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

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер
ОД-1202
Горизонт
Самара
Дата выдачи
10.04.2014

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Подпись: 
А.В. Бирюков
Заведующий кафедрой