



**УТВЕРЖДАЮ**

Директор  
ООО «Институт оценки и управления»

\_\_\_\_\_ Н.В. Кондюрин

08.04.2016г.

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 330-2-1/16**

Экземпляр №2

**ОБЪЕКТ  
ОЦЕНКИ:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868,00 кв.м, кадастровый номер 63:09:0301157:0514

**АДРЕС ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ:** Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Институт оценки и управления»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 08.04.2016г.

**ДАТА  
СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЕТА:** 08.04.2016г.

г.Самара, 2015г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №330-2-1/16

<b><u>Объект оценки:</u></b>	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868,00 кв.м, кадастровый номер 63:09:0301157:0514
<b><u>Местоположение:</u></b>	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара
<b><u>Объем оцениваемых прав:</u></b>	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЖ №415363 от 17.11.2011г.
<b><u>Собственник:</u></b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b><u>Заказчик:</u></b>	ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18, стр.27. ИНН/КПП 7718218817/771801001.
<b><u>Оценщик:</u></b>	Погоуляйченко Дмитрий Витальевич. Член РОО (Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков". 107078, г. Москва, Новая Басманная, 21-1), номер согласно реестру: 002998, дата включения в реестр 17.01.2008 г., свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24.12.2013г., Договор (Страховой полис) № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 от 31.07.2015 г., срок действия с 01.01.2016г. до 30.06.2017г. ОСАО "ИНГОССТРАХ", ОАО "АльфаСтрахование". Диплом о профессиональной подготовке ПП №106499 от 20 марта 2002г. Стаж работы с 2002г.
<b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b>	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: <a href="mailto:iou@sama.ru">iou@sama.ru</a> . <a href="http://www.ocenka.biz">http://www.ocenka.biz</a> . Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

<b><u>Основание проведения оценки:</u></b>	Дополнительное соглашение №06 от 07.04.2016 к Договору № 20151106/О/ПР от 06 ноября 2015 г.
<b><u>Дата оценки:</u></b>	08.04.2016г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	08.04.2016г.
<b><u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u></b>	Для расчета доли имущественных паев.
<b><u>Вид стоимости:</u></b>	Справедливая стоимость

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

<b><u>Подход к оценке</u></b>	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b><u>Результат расчетов</u></b>	Не применялся	8 630 127 руб.	Не применялся

### Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

<b><u>стоимость (НДС не облагается)</u></b>	<b><i>8 630 000 рублей</i></b> <b><i>Восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей</i></b>
---	---

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик \_\_\_\_\_ Н.В. Кондюрин

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	4
РАЗДЕЛ 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
РАЗДЕЛ 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
РАЗДЕЛ 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
РАЗДЕЛ 1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	7
РАЗДЕЛ 1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	9
РАЗДЕЛ 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
РАЗДЕЛ 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	11
РАЗДЕЛ 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
РАЗДЕЛ 2.4. КЛАССИФИКАЦИЯ МЕТОДОВ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	35
РАЗДЕЛ 2.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
РАЗДЕЛ 2.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	57

# ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## РАЗДЕЛ 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### **Объект оценки:**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868,00 кв.м, кадастровый номер 63:09:0301157:0514

### **Адрес (Местоположение)объекта оценки:**

Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара

### **Имущественные права на объект оценки:**

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АЖ №415363 от 17.11.2011г.

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

### **Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:**

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

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

Для расчета доли имущественных паев.

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

### **Вид определяемой стоимости:**

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

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:**

08.04.2016г.

### **Срок проведения оценки:**

7 рабочих дней с момента начала срока выполнения работ согласно п.4.1. настоящего договора.

### **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 Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

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

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает 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 Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

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

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

## **РАЗДЕЛ 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

### **Оценщик:**

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП

"СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.

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

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

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

#### **Заказчик:**

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

### **РАЗДЕЛ 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, 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 N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке

составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

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

#### **РАЗДЕЛ 1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Новости рынка недвижимости», [www.nrn.ru](http://www.nrn.ru)).
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Недвижимость Поволжья. Волга-Инфо», [www.volgainfo.net](http://www.volgainfo.net)).

Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении №1 к отчету.

#### **РАЗДЕЛ 1.5. 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

### РАЗДЕЛ 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающая документация:	Договор купли-продажи от 26.10.2011г. Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611, от 10.06.2009г. Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009г. №1. Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009г. №2. Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗИПФ рентным «Первый рентный» от 15.01.2010г. №3, от 23.03.2010г. №4, от 06.05.2010г. №5, от 10.08.2010г. №6, от 19.10.2010 №7, от 28.04.2011г. №8, от 04.08.2011г. №9, от 27.09.2011г. №10
Правоподтверждающая документация:	Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЖ №415363 от 17.11.2011г.
Техническая документация:	-

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

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

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

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

<b>Характеристика района</b>	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Район	Центральный
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная жилая, административно-торговая и общественная застройка
Плотность окружающей застройки	Средняя
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Административно-торговые и общественные здания

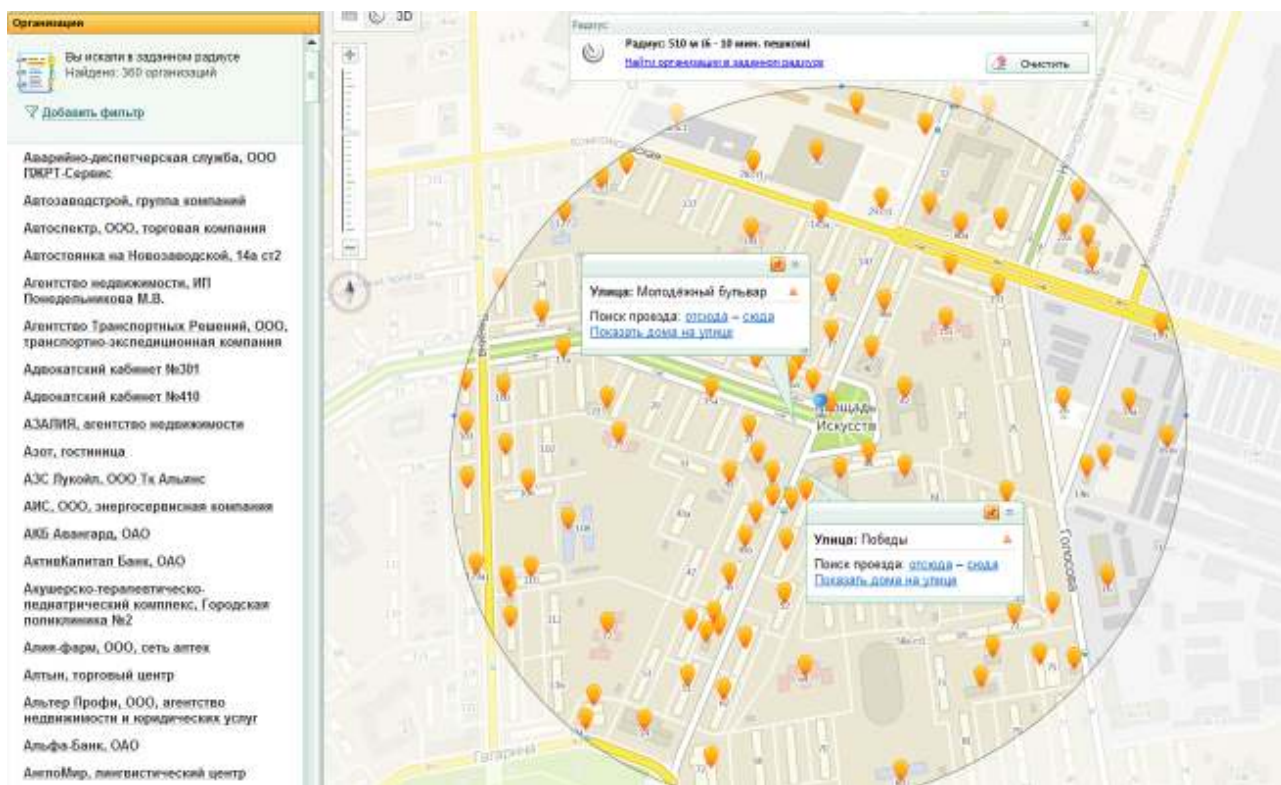


Рис.1 Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

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

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Подъездные пути заасфальтированы и находятся в удовлетворительном состоянии
Площадки для парковки	Есть
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении
Трамвай	Отсутствует в ближайшем окружении
Троллейбус	Отсутствует в ближайшем окружении
Автобус	
Маршрутное такси	

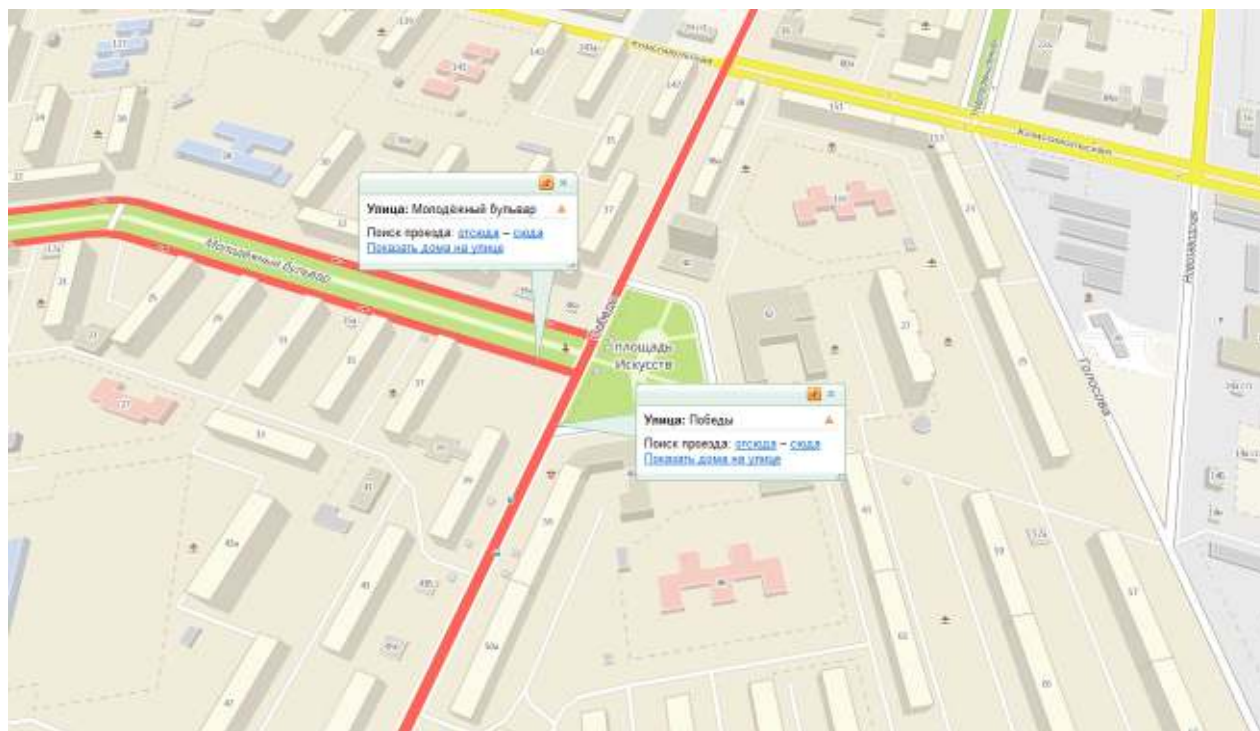


Рис.2. Местоположение объекта оценки.

<b>Объект</b>	<b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома</b>
Местоположение (адрес)	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара
Кадастровый номер участка	63:09:0301157:0514
Кадастровая стоимость	7 903 171,76 рублей
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства жилого дома
Площадь участка	1868,00 кв.м
Форма участка	Условно квадратный; рельеф равнинный
Улучшения	Свободный
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

## РАЗДЕЛ 2.2. 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 2015 ГГ.

Изменения в Земельном кодексе РФ, вступившие в силу 1 марта 2015 года

С 1 марта 2015 года земельное законодательство существенно изменилось. Изменения, предусмотренные Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» затронули вопросы предоставления земельных участков гражданам и организациям на правах аренды и собственности.

Упрощен и подробно урегулирован порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Гражданам и юридическим лицам больше не нужно подготавливать и согласовывать акт выбора земельного участка. Образование участка теперь проводят в соответствии с одним из трех документов:

- утвержденной схемой расположения земельного участка;
- проектом межевания территории;
- проектной документацией на лесной участок;

По общему правилу схему расположения земельного участка готовит и утверждает орган власти, ответственный за распоряжение участками. Но в случае, если участок расположен за пределами населенных пунктов, заинтересованные лица смогут сами подготовить такую схему.

После утверждения схемы расположения участка орган власти направляет её в орган кадастрового учета. Отказ в утверждении схемы возможен только по основаниям, установленным в законе. Благоприятным фактором является, то что предоставление земельного участка проходит процедуру предварительного согласования еще до постановки его на кадастровый учет.

Отказ в предварительном согласовании предоставления участка возможен только по основаниям, установленным в законе.

Если ранее гражданин или организация, сформировав земельный участок и поставив его на кадастровый учет своими силами и средствами, рисковала по разным основаниям получить отказ в предоставлении права на него, то теперь вопрос предоставления, либо отказа в предоставлении будет решен на стадии согласования схемы. Еще один приятный момент заключается в том, что поставив участок на кадастровый учет по новым правилам - на основании утвержденной схемы, гражданин или организация закрепляет за собой возможность оформления права именно на этот объект.

Предоставлена возможность некоторым категориям граждан и организациям получить участок бесплатно.

Участок может быть предоставлен в собственность:

- лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;
- религиозной организации, которая имеет в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения;
- гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему участка в безвозмездное пользование для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства или крестьянско-фермерского хозяйства при определенных условиях (необходимо использовать участок в соответствии с разрешенным использованием и работать по одной из специальностей, список которых определяет субъект РФ);
- гражданам, имеющим трех и более детей, если закон субъекта РФ предусматривает предоставление участков в собственность бесплатно.

Установлено, что земельные участки предоставляются в собственность или аренду только на аукционе.

По общему правилу землю предоставляют только на торгах, а именно на аукционе. Конкурс больше проводить не будут. Исключением из этого правила являются предоставления земельных участков:

- для комплексного освоения территории;
- для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства;
- участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства и переданный в аренду гражданину или юридическому лицу;
- участок, на котором расположено здание или сооружение (собственник постройки может оформить права на землю).

Арендовать земельные участки без проведения торгов могут:

- организации – для государственных и общественно полезных целей (размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, комплексного освоения территории, выполнения международных обязательств РФ, размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения);
- собственники зданий, сооружений, которые расположены на этих земельных участках, собственники объектов незавершенного строительства, размещенных на участках (однократно и только для завершения строительства);
- граждане, которые имеют право на первоочередное или внеочередное предоставление

земельного участка.

Урегулирован порядок обмена публичного земельного участка на участок, находящийся в частной собственности.

Обмен земельных участков возможен, когда частный участок:

- изымается для государственных или муниципальных нужд;
- предназначен для размещения объекта социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры или если такие объекты уже есть на земельном участке.

При обмене участков оформляют договор мены. Здания и сооружения, которые расположены на участках, также становятся предметом договора мены.

Арендаторы земельных участков лишены преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок

Теперь после истечения договора аренды заключить новый договор по общему правилу можно только на торгах. Без торгов новый договор аренды заключают:

- если участок был предоставлен без торгов;
- если договор аренды был заключен на аукционе и землю получил гражданин для ведения садоводства или дачного хозяйства.

В случае, если участок был предоставлен без торгов в связи с признанием аукциона несостоявшимся и если только один заявитель был признан участником аукциона новый договор аренды заключают на торгах.

Установлены предельные сроки договора аренды в зависимости от назначения использования участка.

В зависимости от назначения использования земельного участка договор можно заключить на определенный срок, а именно:

- для строительства или реконструкции зданий и сооружений – от трех до десяти лет;
- для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства – от трех до пяти лет;
- собственникам здания или сооружения – до 49 лет;
- для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства – до 20 лет;
- для огородничества – до трех лет.

Изменен порядок определения размера арендной платы за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

В связи с изменением порядка предоставления земель меняется и порядок определения размера арендной платы.

Теперь способ определения размера платы зависит от того, в каком порядке заключен договор аренды – на торгах или без них.

Когда договор заключают на торгах, арендную плату определяют по результатам аукциона.

Если договор заключают с лицом, которое подало единственную заявку на участие в аукционе, либо с единственным участником, размер платы должен соответствовать начальной цене предмета аукциона.

Когда договор заключают без торгов, арендную плату определяет:

- орган власти субъекта РФ – для земель, принадлежащих субъекту РФ, или земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- орган местного самоуправления – для муниципальных земель.

При проведении торгов начальную цену устанавливают в размере:

- ежегодной арендной платы на основании рыночной оценки, или
- суммы не менее 1,5% кадастровой стоимости. Но только если результаты кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, либо

- первого арендного платежа по результатам рыночной оценки, когда договор аренды заключают для комплексного освоения территории или дачного хозяйства.

Введен запрет на продажу государственных и муниципальных участков, разрешенным видом использования которых является строительство

По общему правилу земельный участок, находящийся в публичной собственности, можно

получить для строительства только в аренду. Оформить в собственность его можно в отдельных случаях, прямо установленных Земельным кодексом РФ. В частности:

- если его предоставляют гражданину на аукционе для личного индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, для крестьянско-фермерского хозяйства;

- если для участка установлен порядок предоставления без торгов.

Установлен порядок предоставления земельных участков, на которых размещены объекты незавершенного строительства

Собственник объекта незавершенного строительства, чтобы закончить строительство, может один раз без торгов получить в аренду на три года участок под этим объектом. Но воспользоваться этим правом может:

- собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственник объекта незавершенного строительства, за исключением случая, указанного в предыдущем пункте, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Кроме того, введено новое основание для прекращения права собственности. Так, допускается принудительное отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды публичного земельного участка (если строительство так и не было завершено в срок). В таком случае объект незавершенного строительства может быть изъят у собственника по решению суда и реализован на торгах. Средства, вырученные от продажи объекта, выплачиваются бывшему собственнику.

Участок не изымут, если собственник докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием):

- органов государственной власти или местного самоуправления;

- лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Предусмотрена возможность перераспределения публичных и частных земельных участков

Перераспределять публичные земельные участки и земли, которые находятся в частной собственности, допускается:

- в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;

- в целях приведения границ участков в соответствие проекту межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;

- для размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- в отношении земель, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства.

Также перераспределение публичных земель между собой возможно, если участки:

- не предоставлены гражданам, организациям, органам власти или местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, либо

- предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу или органу власти.

Изменен порядок установления сервитутов на публичных земельных участках

Соглашение об установлении сервитута можно заключить при следующих условиях:

- при размещении линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных

знаков и защитных сооружений;

- при проведении изыскательских работ;
- при ведении работ, связанных с использованием недрами.

Закон устанавливает, что при заключении соглашения об установлении сервитута на срок до трех лет допускается сервитут в отношении части земельного участка без проведения работ, кадастрового учета и регистрации обременения.

Также появилась возможность использовать публичные земельные участки без предоставления и установления сервитута для проведения инженерных изысканий, ремонта линейного объекта, строительства временных или вспомогательных сооружений, размещения рекламных конструкций, нестационарных торговых объектов, изучения недр, осуществления деятельности для сохранения традиционного образа жизни коренных народов. Основанием для использования публичного земельного участка будет разрешение уполномоченного органа.

**Источник информации:** 1. Земельный кодекс Российской Федерации 2015.

2. <http://www.lexgeoesort.ru/landlaws/41-land-code-changes-2015>

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

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

### 2.1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

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

Таблица 2.1. Распределение земель Самарской области по категориям

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

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

полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.1.

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

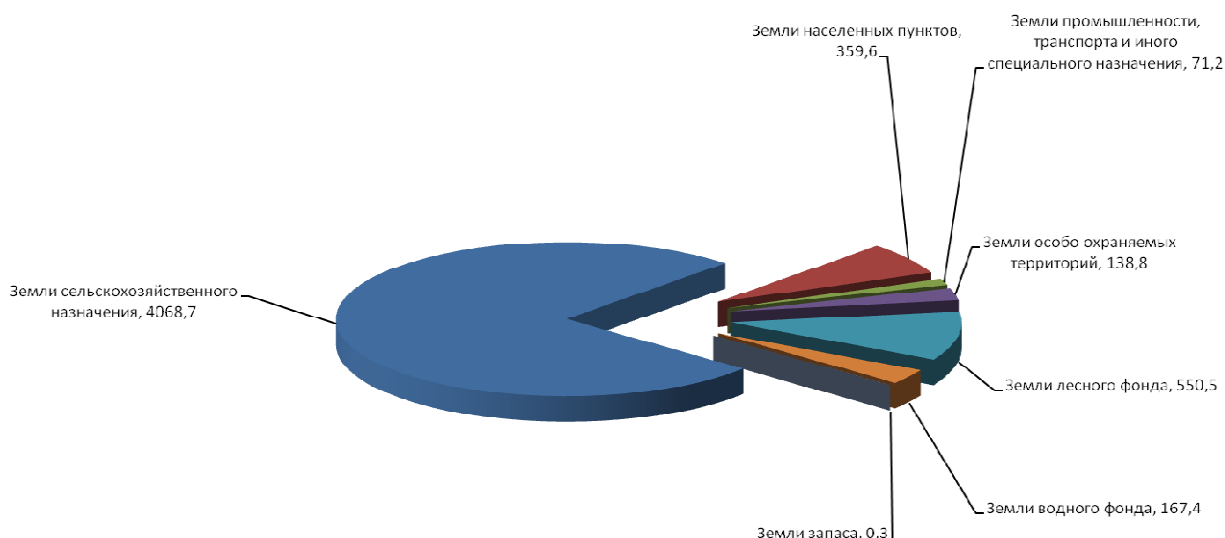


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

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

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

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного



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

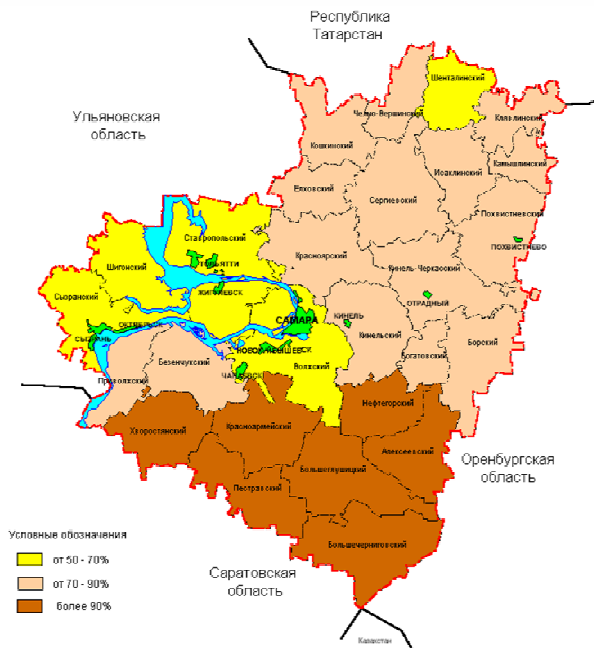


Рисунок 2.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

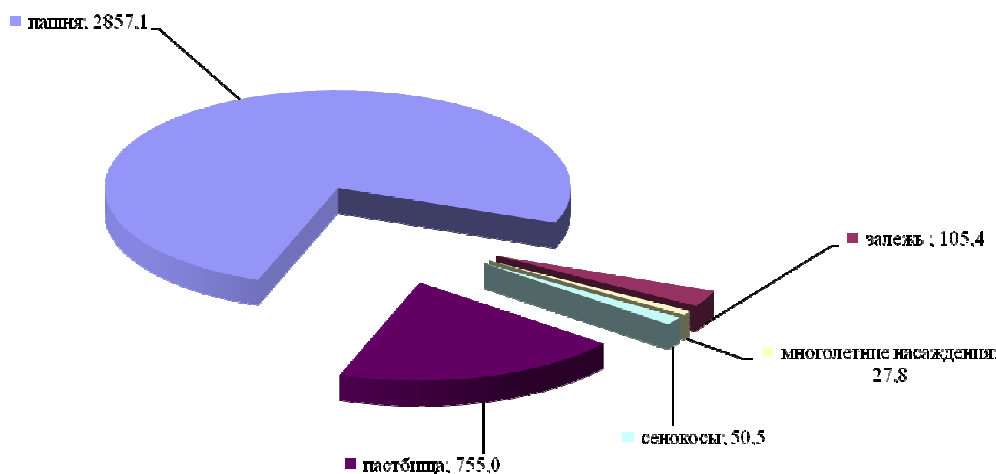


Рисунок 2.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли населенных пунктов

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

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

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

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

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

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

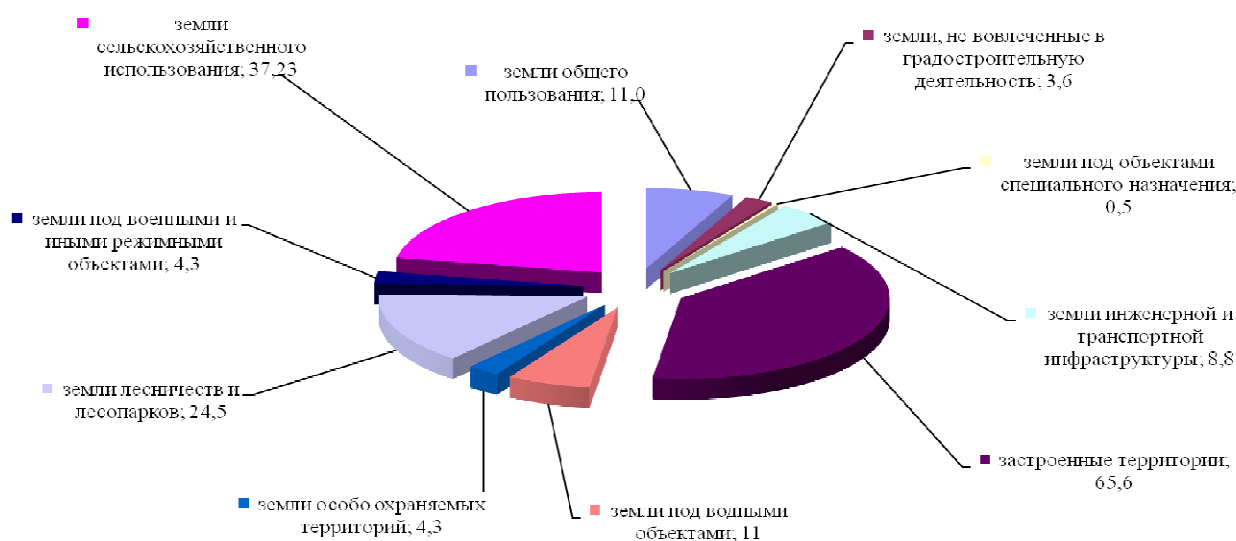


Рисунок 2.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

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

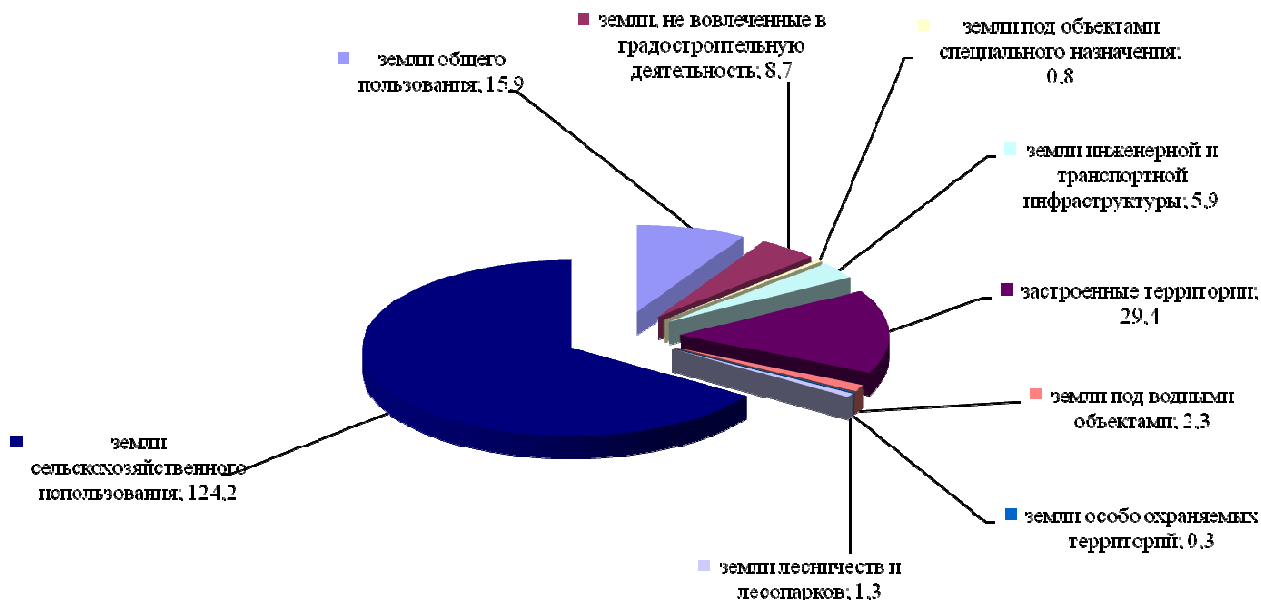


Рисунок 2.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

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

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

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

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

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

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

категориям земель) занимают 2,8 тыс. га.

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

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

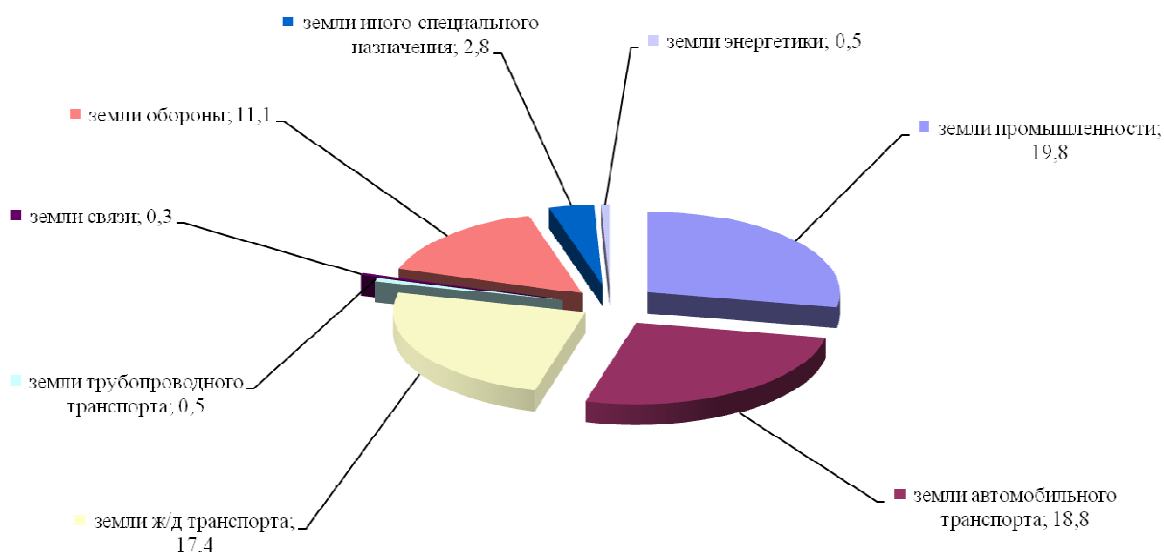


Рисунок 2.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2014 год, тыс. га

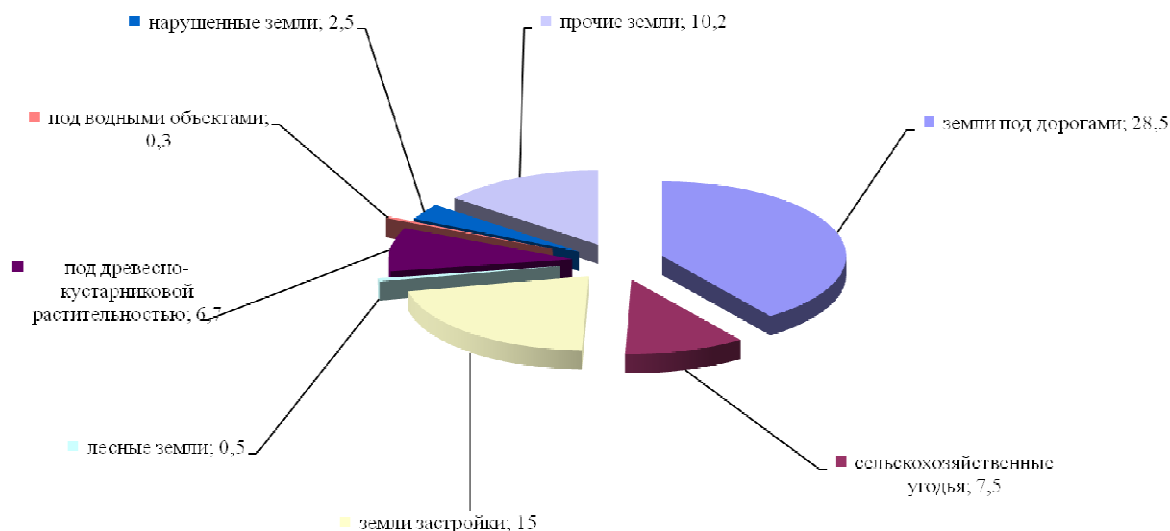


Рисунок 2.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

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

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

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

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

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

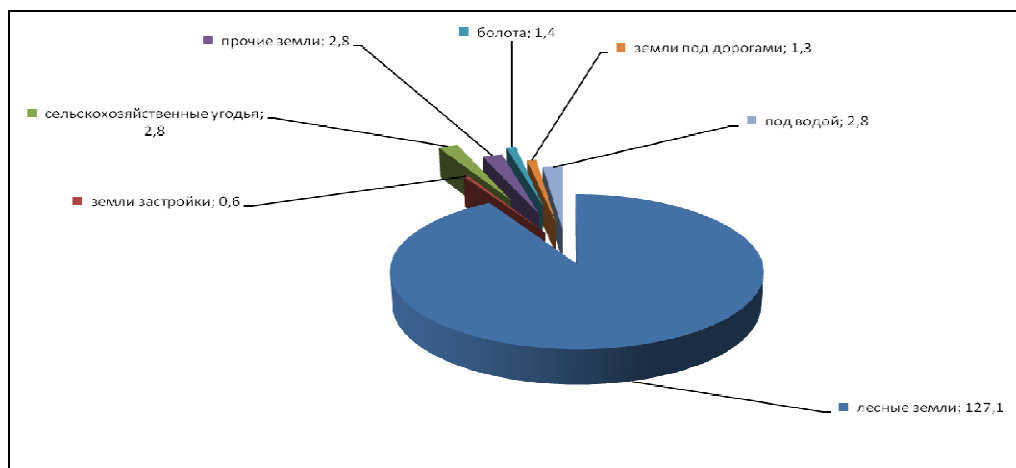


Рисунок 2.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли лесного фонда

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

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

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

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

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

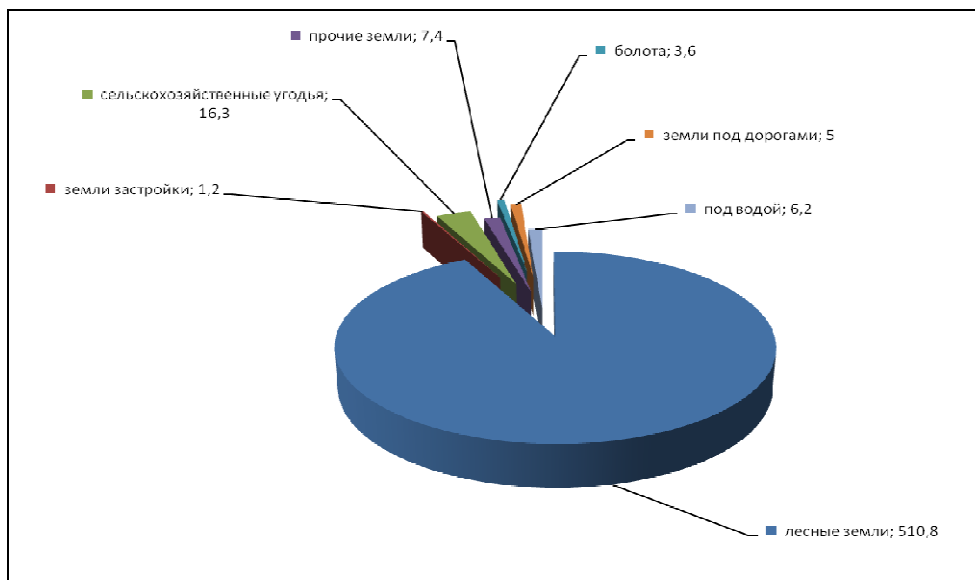


Рисунок 2.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.

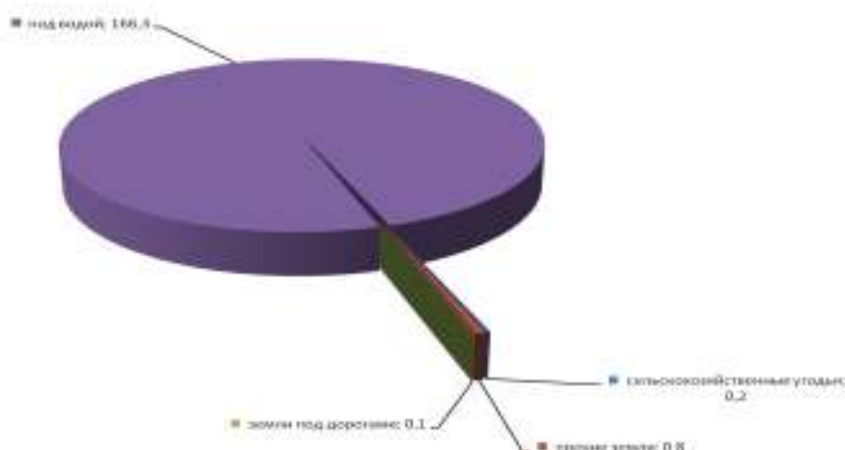


Рисунок 2.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли запаса

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

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

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.

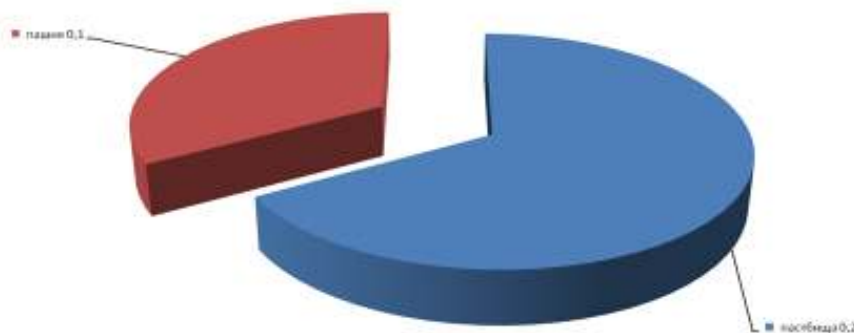


Рисунок 2.11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

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

тыс. га;

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРП (51,3 тыс. га), находятся земельные участки федерального

государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га и ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

### **Распределение земель населенных пунктов**

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

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

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

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

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

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

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

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

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 24,1 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,9 тыс.



га, в границах сельских населенных пунктов – 4,2 тыс. га), из которых: в пользовании – 1,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде (в границах городов и поселков городского типа – 3,3 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,8 тыс. га).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель иных категорий

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

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

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

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

Источники информации:

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

#### 4. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ<sup>1</sup>

Сегмент земельных участков коммерческого назначения в 4 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 4% от общего количества предложений в штуках.

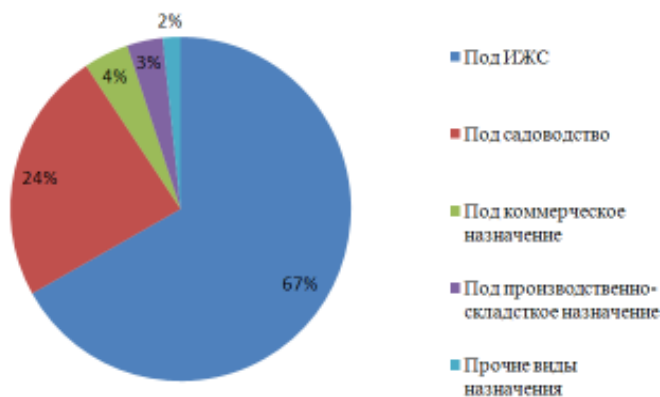


Рисунок 4.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

- земельные участки под размещение административно-торговых объектов;
- земельные участки под размещение объектов придорожного сервиса.



Рисунок 4.2 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт.

Предложения подобного типа в населенных пунктах крайне редки – в 99% объявлений о продаже таких земельных участков в действительности речь идет о удачно (с коммерческой точки зрения) расположенном участке, юридически закреплённом под ИЖС (в месте с повышенным трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные объекты с аналогичным местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе области, подобные предложения единичны.

Однако для девелопера (непромышленной недвижимости) с точки зрения успешности проекта гораздо большее значение имеют качественные характеристики участка, такие как его местоположение, наличие коммуникаций, транспортной инфраструктуры, и т.д. Юридически важным аспектом является категория земли, но никак не ее назначение, изменение которого воспринимается как дополнительные затраты на освоение участка. Таким образом, ценовым ориентиром в этом подсегменте могут быть земли населенных пунктов и под ИЖС, и под коттеджные поселки и под многоквартирную застройку, которые могут быть переведены и использованы девелоперами под административно-торговые объекты. Но, с одним ограничением – размер земельного участка должен быть для того достаточен для потенциального проекта.

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

офисных объектов в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.

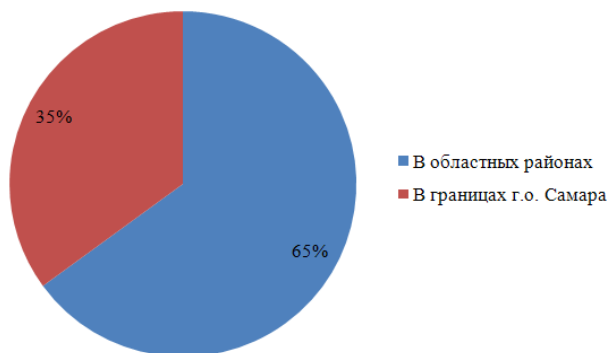


Рисунок 4.3 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2015г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (26%) и в г. Тольятти (30%).

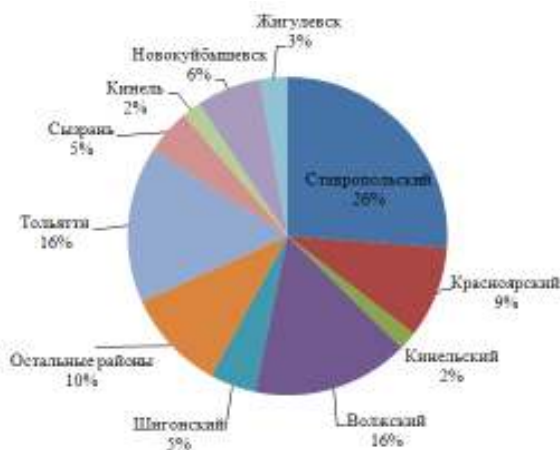


Рисунок 4.4 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 34 тыс. сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года установились на уровне 685 руб./кв.м, что на 8,3% выше показателя на конец 2014 года. Наиболее дорогими районом здесь является Красноярский (в среднем 1094 руб./кв.м).



Рисунок 4.5 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов под строительство торгово-офисных объектов по Самарской области, 2014-2015гг., руб./кв.м

В среднем в городах областного назначения цены земельных участков под строительство торгово-офисных объектов находится в диапазоне от 910 до 2363 руб./кв.м.

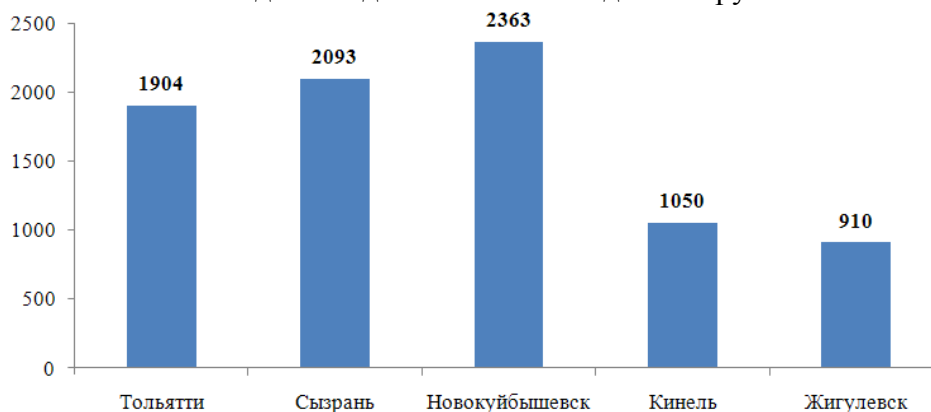


Рисунок 4.6 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 4 квартал 2015 года, руб./кв.м

По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 46% на Центральный район.



Рисунок 4.7 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

В 4 квартале наблюдается снижение количества предложений на рынке земельных участков под строительство коммерческих объектов. Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торговых объектов в г. Тольятти в сегменте

продажи по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 922 сот.

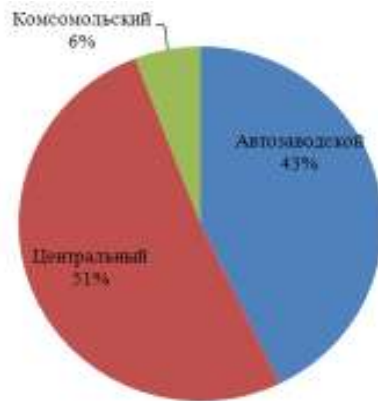


Рисунок 4.8 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартала 2015 г., % от общей площади в сот.

Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти в 4 квартале 2015 года составляет 1,9 тыс. руб./кв.м, что на 6,4% ниже чем в конце 2014 года:



Рисунок 4.9 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию на 4 квартал 2015 года., руб./кв.м

Таблица 4.1 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт, 4 квартал 2015г
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	740	80	3 500	59
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Похвистневский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с	Хворостянский	434	200	636	5
	Клявлинский				
	Елховский				

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт, 4 квартал 2015г
низким потенциалом инвестиционно о развития	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
Камышлинский					

В 4 квартале 2015 г. в Самарской области наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса сосредоточено в Красноярском районе - 21%.

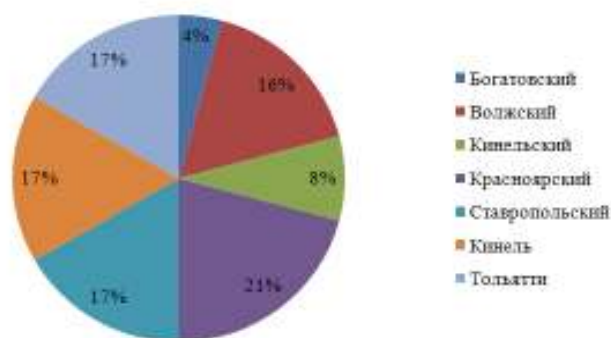


Рисунок 4.10 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Лидирующие по уровню средней цены предложения в 4 квартале 2015 года находятся в г. Тольятти – в среднем около 2 тыс. руб./кв.м.

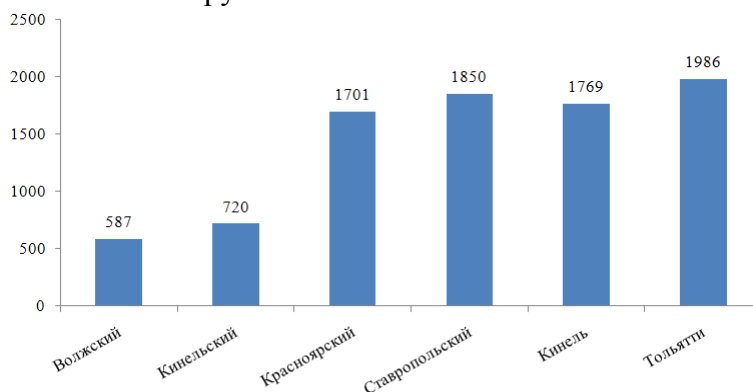


Рисунок 4.11 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м

## 5. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.2

По своему функциональному использованию земельные участки под промышленные объекты из категории земель промышленности и иного специального назначения близки к земельным участкам под промышленные объекты (производственную застройку) из категории земель населенных пунктов, в частности в муниципальных районах Самарской области. Для потенциального инвестора практически нет различия, расположен участок на границе сельского населенного пункта или в черте населенного пункта. Поэтому для анализа ценовых диапазонов

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

могут быть выбраны участки как той, так и другой категории.

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения в 4 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.

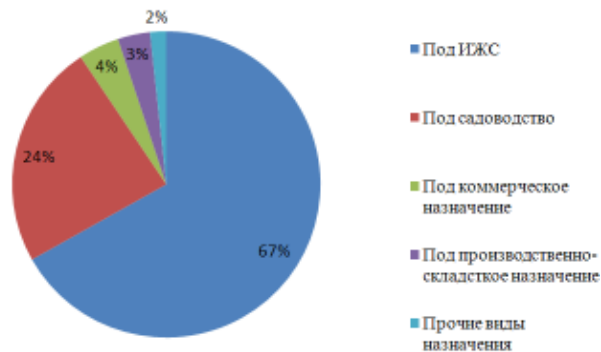


Рисунок 5.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт

Основное скопление объектов промышленности находятся возле г. Самара - это участки около населенных пунктов Смышляевка, Стройкерамика, Волжский, Курумоч, Дубовый Умет, возле г. Кинеля - в районе пгт. Алексеевка, Усть-Кинельского, завода «Балтика», возле городов Отрадный, Тольятти, Сызрань. Такое расположение земельных участков не случайно, так как производственные объекты нуждается в энергетических мощностях, водоснабжении и газификации.

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.



Рисунок 5.2 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2015г., % от предложения в сот.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2015 года сосредоточены в Волжском районе (32%).

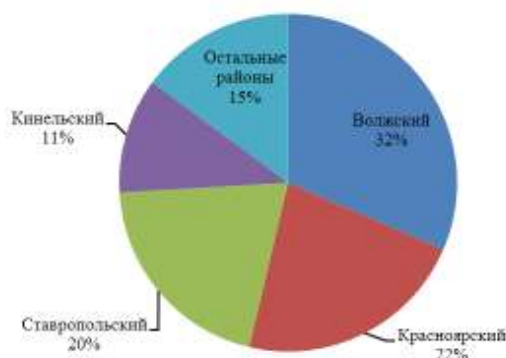


Рисунок 5.3 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

На протяжении всего 2015 года заметно снижение количества предложений на рынке земельных участков. Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в

сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 30 тыс. сот.

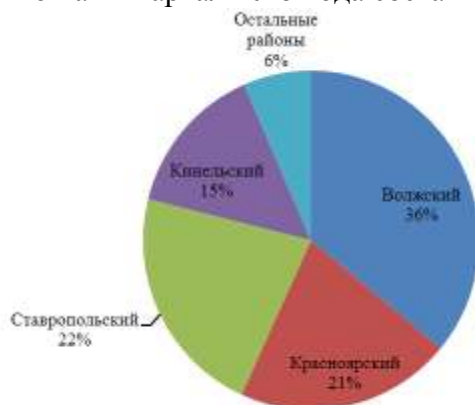


Рисунок 5.4 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общей площади в сот.

В городах областного подчинения и областных центрах Самарской области цены предложения на земли под промышленные объекты существенно ниже, чем в г. Самара.

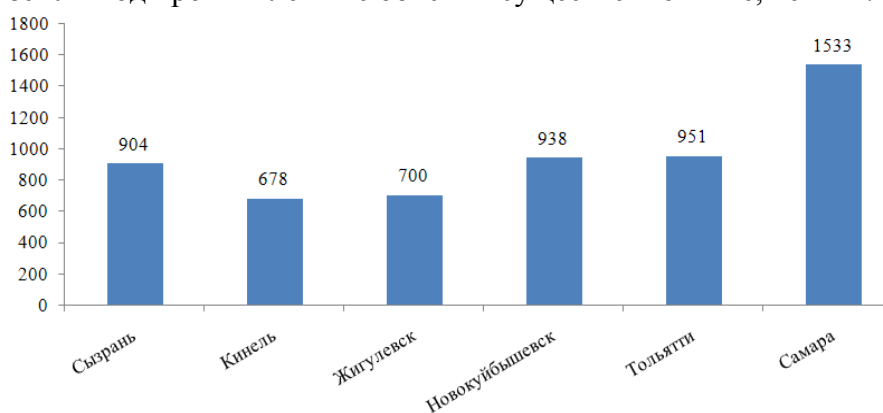


Рисунок 5.5 Среднее значение цены предложения земельных участков категории земли населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области, 4 квартал 2015 г, руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) в конце 4 квартала 2015 года составляет 457 руб./кв.м, что выше на 2% показателя на конец 2014 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 541 руб./кв.м.

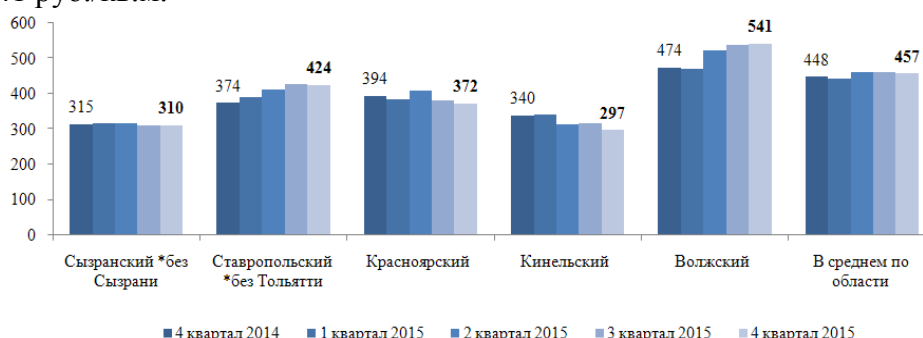


Рисунок 5.6 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2014-2015гг., руб./кв.м

Однако здесь также скорее стоит анализировать не средние цены на земельные участки под размещение производственно-складских зданий, а диапазоны от наиболее дешевых к наиболее дорогим объектам. Минимальные цены в диапазоне посчитаны на выборке предложений с наихудшими качественными характеристиками, в первую очередь на основании фактора развитости транспортной инфраструктуры, а максимальные цены посчитаны на выборке предложений с наилучшими качественными характеристиками. В районах без указания максимума и минимума на дату проведения исследования отсутствует необходимое для построения диапазона количество предложений по их качеству.



Таблица 5.1 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по Самарской области, руб./кв.м

Стоимость, руб./кв.м	4 квартал 2014 г			2 квартал 2015 г			4 квартал 2015 г		
	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум
Ставропольский	<b>374</b>	150	1000	<b>411</b>	150	1000	<b>424</b>	100	1000
Красноярский	<b>394</b>	50	1772	<b>409</b>	200	818	<b>372</b>	100	1018
Кинельский	<b>340</b>	50	1000	<b>314</b>	57	571	<b>297</b>	135	750
Волжский	<b>474</b>	46	1148	<b>522</b>	100	1100	<b>541</b>	263	800
В целом по области	<b>448</b>	50	1772	<b>463</b>	50	1100	<b>457</b>	100	1018

Таблица 5.2 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков промышленного назначения без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 4 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков промышленного назначения, шт., 4 квартал 2015г
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	<b>456</b>	100	1 018	43
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Похвистневский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	<b>300</b>	100	636	4
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
Шигонский					
Камышлинский					

Таблица 5.3 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 4 квартал 2015 г.

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

## **6. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД КОММЕРЧЕСКОЕ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения в 4 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 4% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (26%) и в г. Тольятти (30%).
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года установились на уровне 685 руб./кв.м, что на 8,3% выше показателя на конец 2014 года. Наиболее дорогими районом здесь является Красноярский (в среднем 1094 руб./кв.м).
- В среднем в городах областного назначения цены земельных участков под строительство торгово-офисных объектов находится в диапазоне от 910 до 2363 руб./кв.м.
- По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 46% на Центральный район.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти в 4 квартале 2015 года составляет 1,9 тыс. руб./кв.м, что на 6,4% ниже чем в конце 2014 года:
- В 4 квартале 2015 г. в Самарской области наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса сосредоточено в Красноярском районе - 21%.
- Лидирующие по уровню средней цены предложения в 4 квартале 2015 года находятся в г. Тольятти – в среднем около 2 тыс. руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения в 4 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2015 года сосредоточены в Волжском районе (32%).
- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) в конце 4 квартала 2015 года составляет 457 руб./кв.м, что выше на 2% показателя на конец 2014 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 541 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*

### **РАЗДЕЛ 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых,

финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

Выводы анализа НЭИ должны быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ может следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Учитывая технические характеристики, местоположение объекта, а также окружающую застройку, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки согласно назначению.

## **РАЗДЕЛ 2.4. КЛАССИФИКАЦИЯ МЕТОДОВ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

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.

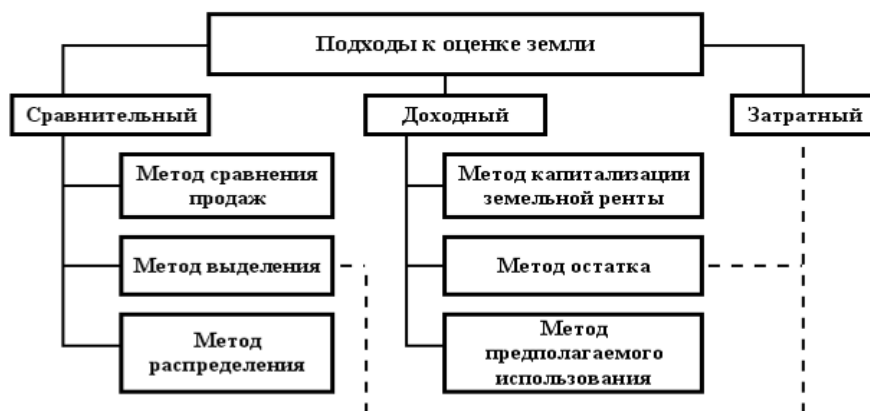
Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

## РАЗДЕЛ 2.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

#### Метод сравнения продаж.

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

#### Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

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

предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

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

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

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

**Метод процентных поправок (метод прямого сравнения продаж).**

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

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

**Обоснование выбора аналогов.** В качестве аналогов принимались предложения к продаже земельных участков идентичных по размеру площади оцениваемого объекта (фактор соразмерности экономического масштаба) и по виду разрешенного использования.

Информация об аналогах была получена из средств массовой информации (см. по 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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на оцениваемый объект;
- физические характеристики (состояние объекта, его размер и т.д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

#### **Описание объектов – аналогов**

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Рег. Центр Недви", т.46-00-01, <a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0290_1/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0290_1/</a>
Дата актуальности цены аналога	08.04.2016г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	13 800 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 600 руб.
Месторасположение	Центральный район, л.Банькина 7
Масштаб участка, сот.	30
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания
Наличие строений на участке	свободный

Срок	Кварталы	Матрострой	Долгое	Домострой	Домострой	Комплексная Недвижимость
Участки (2746)	Дом (2214)	Панель (624)				

**Это твой ВЫСОТА** тел. 47-2015  
Новый дом из кирпича

Дата	2016-02-20 00:00:00
Назначение	Коммер
Район	Ц
Адрес	Ц р-н Банякина 7
Площадь всего	0-30
Цена тыс.руб.	15000
Примечания	с+, в+, г- Участок в собственности, все коммуникации, разрешение на строительство, проект здания 4 этажа. 89679772164 Татьяна
Дополнительная информация	Участок в собственности, все коммуникации, разрешение на строительство, проект здания 4 этажа. 89679772164 Татьяна
Фирма	Рег. Центр Неде-ти
Агент	Богова Татьяна 89679772164
Телефон контакта	46-00-01

Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Недв от Карповой", т.26-78-72, <a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0115_43/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0115_43/</a>
Дата актуальности цены аналога	08.04.2016г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	4500,00
Стоимость единицы сравнения	3 333 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	13 800 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 067 руб.
Месторасположение	Центральный район, ул.Индустриальная
Масштаб участка, сот.	45
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

Срок	Кварталы	Матрострой	Долгое	Домострой	Домострой	Комплексная Недвижимость
Участки (2746)	Дом (2214)	Панель (624)				

**ИПОТЕКА от застройщика 0%**  
По программам банков, Рассрочка  
Застройщик АО "Лада-Дом", условия акции уточняйте по тел. 77-09-77

Дата	2016-01-26 00:00:00
Назначение	Коммер
Район	Ц
Адрес	Ц р-н Индустриальная
Площадь всего	0-45
Цена тыс.руб.	15000
Примечания	с+, в+, забор. Под строительство многоквартирного дома
Дополнительная информация	Под строительство многоквартирного дома
Фирма	Недв от Карповой
Агент	Клавдия Александровна 89047436055
Телефон контакта	26-78-72

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Алекс Групп", т.77-77-91, <a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0346_37/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0346_37/</a>
Дата актуальности цены аналога	08.04.2016г.
Цена аналога	21 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	19 320 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	5 520 руб.



Месторасположение	Центральный район, ул.Советская
Масштаб участка, сот.	35
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TL\_T0346\_37/

Свойства: Кухонный (14796), Матрасники (2415), Дюшеры (1348), Диваны/Стулья (1438), Кондиционеры (8772), Коммунальные Услуги/Служба (1739)

Участки (2746) Дачи (2314) Бизнес (824)

Описание участка

Дата: 2016-02-11 00:00:00

Назначение: Коммер

Район: Ц

Адрес: Ц р-нСоветская

Площадь всего: 0-35

Цена тыс.руб.: 21000

Примечания: с+ в+ Собственность, центр города, все коммуникации. Зона Ж-3- район малоэтажной застройки

Дополнительная информация: Собственность, центр города, все коммуникации. Зона Ж-3- район малоэтажной застройки

Фирма: Алекс Групп

Агент: Александра Геннадьевна 89272111191

Телефон контакта: 77-77-91

СКИДКИ до 10%

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ!

- + Рассрочка от застройщика до 3х лет
- + Все районы города!
- + Развитая инфраструктура!

Корректировка на «Месторасположение» не проводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне.

Корректировка на «Масштаб участка» рассчитывалась на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>3</sup>.

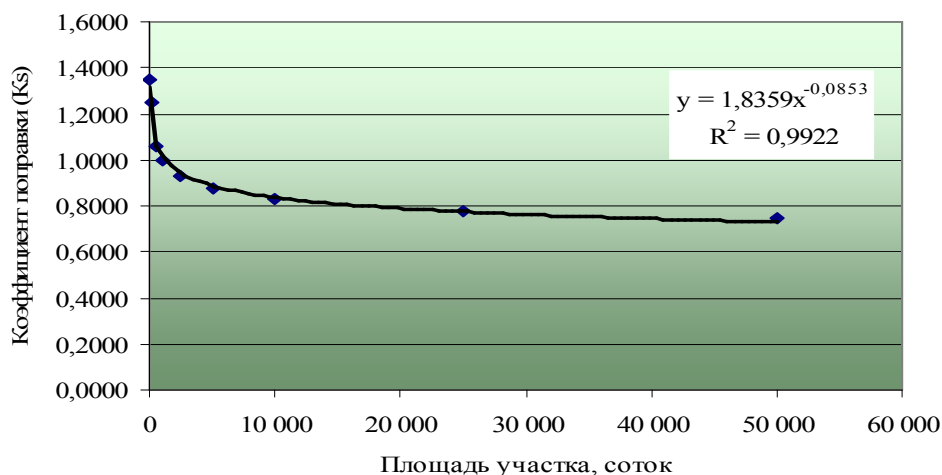
**Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади ( $K_s$ )**

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки ( $K_s$ )
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

<sup>3</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости г.Самара, 2016г.

### Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	1 868,00	3 000,00	4 500,00	3 500,00
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,97	0,93	0,90	0,92
Корректировка, %		4%	7%	5%

Корректировка на «Наличие строений на участке» не проводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги имеют равные характеристики по данному фактору.

#### Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м 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 на объекты-аналоги)

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 14% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости») г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)

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

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

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	18,68			
Аналог №1	30	4,0%	184 руб.	4 784 руб.
Аналог №2	45	7,0%	215 руб.	3 281 руб.
Аналог №3	35	5,0%	276 руб.	5 796 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №3: Назначение/ разрешенное использование

Фактор №3	Назначение/ разрешенное использование	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома			
Аналог №1	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания	0,0%	0 руб.	4 784 руб.
Аналог №2	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	0,0%	0 руб.	3 281 руб.
Аналог №3	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	0,0%	0 руб.	5 796 руб.

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

Фактор №4	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	свободный			
Аналог №1	свободный	0,0%	0 руб.	4 784 руб.
Аналог №2	свободный	0,0%	0 руб.	3 281 руб.
Аналог №3	свободный	0,0%	0 руб.	5 796 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	4 600 руб.	184 руб.	4 784 руб.	4,00%	0,3333
Аналог №2	3 067 руб.	215 руб.	3 281 руб.	7,00%	0,3333
Аналог №3	5 520 руб.	276 руб.	5 796 руб.	5,00%	0,3333

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 620 руб.

Площадь объекта, кв.м: 1868,00

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 8 630 127 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.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная *сравнительным подходом* составляет:

**8 630 127 рублей.**

Расчеты приведены в приложении №1, исходные данные в приложении №2 к Отчету.

## РАЗДЕЛ 2.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

**Затратный подход.** При расчете стоимости земельного участка 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 аналогов. 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.

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

**Доходный подход.** Не применялся.

### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<i>Наименование подхода</i>	<i>Весовой коэф-т</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	8 630 127
Доходный подход	0,00	Не применялся
<b>Итого расчетная стоимость:</b>	<b>Сумма весовых коэф-тов: 1,0</b>	<b>8 630 127</b>

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и

---

состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет (НДС не облагается):

***8 630 000 рублей***

***Восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей.***

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1.****КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"17" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.10.2011г.

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611, от 10.06.2009
- Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009 №1
- Изменения в правила доверительного управления от 06.10.2009 №2
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 15.01.2010 №3
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 23.03.2010 №4
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 06.05.2010 №5
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 10.08.2010 №6
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый Рентный" от 19.10.2010 №7
- Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ Рентным "Первый Рентный" от 28.04.2011 №8
- Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 04.08.2011 №9
- Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ ретным "Первый ретный" от 27.09.2011 №10

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный

Регистратор

Пузанова С. В.



63-АЖ № 415363





участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, пересечение ул. Победы и Молодежного бульвара

**Кadaстровый (или условный) номер:** 63:09:0301157:0514

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/127/2011-034



Иные участники общей долевой собственности созданы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: не зарегистрировано

Регистратор

Пузанова С. В.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

М.П.



**ДОГОВОР**  
**купи-продажи**

г.о. Тольятти

«26» октября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль» (ООО «Февраль»), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Кияметдинова Рауиля Талгатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

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

### 1. Предмет договора.

1.1. «**Продавец**» обязуется передать в собственность «**Покупателю**», а «**Покупатель**» обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, земельный участок (далее по тексту - «**Объект недвижимости**»), площадью 1868 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение улиц Победы и Молодежного бульвара.

Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома.

Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0301157:0514

Объект недвижимости принадлежит «**Продавцу**» на основании Договора купли-продажи от 22.04.2011, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 376193, выданным 24 мая 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 мая 2011 г. сделана запись регистрации 63-63-09/062/2011-312.

1.2. «**Продавец**» гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности 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 **9 500 000 (Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

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 60 (шестидесяти) дней с даты государственной регистрации перехода права на **Объект недвижимости** на «**Покупателя**», но в любом случае не ранее даты получения надлежащим образом оформленных документов о государственной регистрации прав на недвижимое имущество 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:

Продавец



Покупатель



1

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

3.1.2. Передать «**Покупателю**» **Объект недвижимости** 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 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.

#### 8. Разрешение споров

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

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

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

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

Продавец



Покупатель



2

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

ООО «Февраль»  
443086, Самарская обл., г. Самара,  
ул. Ершешевского, д.3, корп. «а»  
ИНН 6316107142 КПП 631601001  
р/с 40702810600000006956  
в ОАО «Первобанк» г. Самара  
к/с 30101810100000000927  
БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами»  
«Д.У.» ЗПИФ рентный  
«Первый Рентный»  
443086, Самарская обл., г. Самара,  
ул. Революционная, д.№ 3, оф.2,  
ИНН/КПП 6316130695/631601001,  
р/с 40701810500000000134  
в ОАО «Первобанк» г. Самара  
БИК 043601927  
к/с 30101810100000000927

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:

За ООО «Февраль» расписался Генеральный директор Кияметдинов Равиль Талгатович, действующий на основании Устава

*Кияметдинов Равиль Талгатович*



«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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

*Пенкин Валерий Юрьевич*



РОСРЕЕСТР	
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области	
Произведена государственная регистрация	
Права собственности	
Дата регистрации	12.07.2016
Номер регистрации	63/017/2016-034
Регистратор	Иванова С.А.



**АКТ  
приема-передачи**

г.о. Самара

"26" октября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль» (ООО «Февраль»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Кияметдинова Равиля Талгатовича, действующего на основании устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью ООО Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» передал «Покупателю» в собственность указанный в договоре купли-продажи от «26» октября 2011 г. земельный участок (далее по тексту - «Объект недвижимости»), площадью 1868 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, пересечение улиц Победы и Молодежного бульвара.  
Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома.  
Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0301157:0514
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 «26» октября 2011 года.

«ПРОДАВЕЦ»:

За ООО «Февраль» расписался Генеральный директор Кияметдинов Равиль Талгатович, действующий на основании Устава

*Кияметдинов Равиль Талгатович*



«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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

*Пенкин Валерий Юрьевич*



**ДОГОВОР № 20151105/ПР**  
**о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления**  
**паевым инвестиционным фондом**

г. Москва

«05» ноября 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами»** (далее – Сторона-1), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00602 от 09 октября 2008 г., в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»** (далее – Сторона-2), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00096 от 20 декабря 2002 г., в лице Генерального директора Иценко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. На основании решения общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», проведенного 30 октября 2015 года, Сторона-1 передает Стороне-2 свои права и обязанности по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного «Первый Рентный» (далее – Фонд), Правила доверительного управления которым зарегистрированы ФСФР России «10» июня 2009 года за № 1448-94199611 (далее – Правила доверительного управления Фондом).

1.2. Права и обязанности Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом считаются переданными Стороне-2 со дня вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами» другой управляющей компании – Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Сторона-1 обязана:

- 2.1.1. принять меры по получению от всех лиц, являющихся кредиторами по обязательствам, связанным с осуществлением доверительного управления Фондом, письменного согласия о переводе долга по таким обязательствам Стороне-2;
- 2.1.2. в законодательно установленные сроки подать в Банк России надлежаще оформленный и достаточный комплект документов, необходимый для регистрации изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом о передаче прав и обязанностей управляющей компании Стороне-2;
- 2.1.3. в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом Стороне-2:
  - ✓ дать кредитной организации, в которой на счетах находятся денежные средства, составляющие Фонд, распоряжение о перечислении этих денежных средств на счет, открытый Стороной-2;
  - ✓ предпринять все необходимые действия по передаче Стороне-2 прав и обязанностей вкладчика по всем договорам банковского вклада, на основании которых в банковские вклады были переданы денежные средства, составляющие Фонд;
  - ✓ дать специализированному депозитарно Фонда, а также депозитарно, осуществляющему учет прав на государственные ценные бумаги, составляющие Фонд, распоряжения о передаче соответствующих ценных бумаг на счета депо, открытые Стороной-2;

- ✓ передать Стороне-2 копии первичных документов, подтверждающих права на имущество, составляющее Фонд, на дату передачи имущества, и совершение сделок с этим имуществом.  
Передача документов оформляется актом приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон, а также уполномоченным представителем специализированного депозитария Фонда.
- ✓ представить в соответствующие территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, составляющее Фонд, документы, являющиеся основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимых записей в связи с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом Стороне-2;
- ✓ совершить иные действия, необходимые для передачи прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2.

2.2. С момента вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2, Сторона-1 не вправе распоряжаться имуществом, составляющим Фонд, за исключением совершения действий по передаче этого имущества Стороне-2 и получения имущества в состав Фонда по ранее заключенным сделкам.

2.3. Имущество, полученное после вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2, должно быть передано Стороне-2 сразу по его поступлению, но не позднее следующего дня.

2.4. В случае предъявления (наличия) требований к Стороне-1 об оплате расходов и иных требований (обязательств), связанных с доверительным управлением Фондом и/или в связи с передачей прав и обязанностей по доверительному управлению Фондом, после передачи прав и обязанностей, Сторона-1 в разумный срок уведомляет Сторону-2 о необходимости такой оплаты и предоставляет имеющиеся оригиналы необходимых для оплаты документов.

2.5. В случае отказа Стороны-2 от исполнения обязательств перед кредитором/контрагентом управляющей компании Фонда, в случае задержки исполнения или в случае отказа от своевременного предоставления Стороне-1 необходимых для исполнения таких обязательств денежных средств (иного имущества) ответственность за нарушение соответствующих обязательств несет Сторона-2.

**2.6. Сторона-2 обязана:**

- 2.6.1. открыть в кредитной организации банковский счет для учета и хранения денежных средств, составляющих Фонд, открыть счет(а) депо в депозитарии для учета и хранения ценных бумаг, составляющих Фонд, в том числе, для учета прав на государственные ценные бумаги;
- 2.6.2. обеспечить прием заявок на выдачу и погашение инвестиционных паев Фонда в г. Москве в течение срока, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом;
- 2.6.3. в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом Стороне-2, представить Стороне-1 документы, необходимые для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей в связи с передачей прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления Фондом;
- 2.6.4. в сроки, предусмотренные Правилами доверительного управления Фондом, перечислить Стороне-1 причитающуюся ей часть вознаграждения, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом и рассчитанного в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом и действующим законодательством Российской Федерации за период, в котором состоялась передача прав и обязанностей Стороне-2 (далее – Месяц).

Расчет части вознаграждения, причитающейся Стороне-1 за Месяц, производится по следующей формуле:

причитающееся в соответствии с п. 110 Правил доверительного управления вознаграждение за Месяц, деленное на количество календарных дней в Месяце и умноженное на количество

календарных дней Месяца, в течение которых Сторона-1 осуществляла управление Фондом, до даты вступления в силу изменений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей.

- 2.6.5. совершить иные действия, необходимые для приобретения прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления Фондом;

### 3. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору

- 3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.2. Любые спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением и толкованием настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.3. Стороны предпримут все меры для урегулирования возможных разногласий в связи с настоящим Договором путем переговоров.
- 3.4. В случае недостижения согласия, Сторона, считающая, что нарушены ее права и/или интересы, связанные с заключением, исполнением либо прекращением настоящего Договора, направляет другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований.
- 3.5. Сторона, которой предъявлена претензия, обязана ответить на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения претензии.
- 3.6. В случае отказа от удовлетворения предъявленных в претензии требований, неполного их удовлетворения, либо не получения ответа на отправленную претензию, Сторона, права и/или интересы которой нарушены, передает спор на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

### 4. Заключительные положения

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.2. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Банка России, один для специализированного депозитария Фонда, один для Росреестра.
- 4.3. Во всем остальном, что осталось не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. Адреса и реквизиты Сторон

**Сторона-1:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Первоинвест –  
Управление активами»

*Место нахождения:*  
443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 3,  
комната №167 (418)  
ИНН 6316130695 / КПП 631601001  
*Банковские реквизиты:*  
р/с 40701810500000000134  
в ПАО «Первобанк» г. Самара  
к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Генеральный директор

  
/ Пенкин В.Ю. /  


**Сторона-2:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

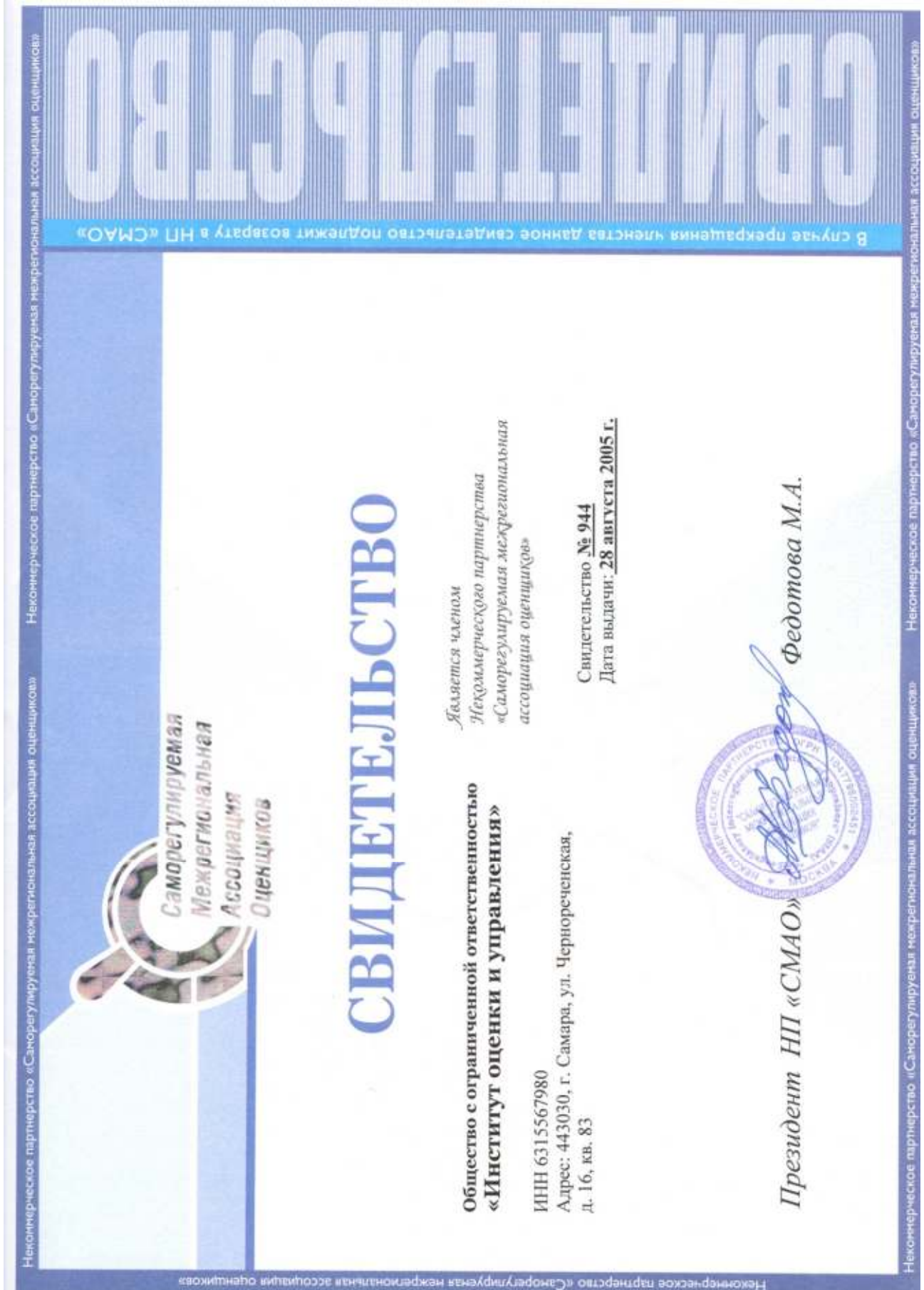
*Место нахождения:*  
107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д. 18, стр. 27  
ИНН 7718218817 / КПП 771801001  
*Банковские реквизиты:*  
р/с 40701810010000016101  
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва,  
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

Генеральный директор

  
/ Ищенко А.В. /  




**ПРИЛОЖЕНИЕ №2.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ**  
**ОЦЕНЩИКОВ**





## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-083849/15

«31» декабря 2015

Самарская область (с. Рождествено)

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Институт оценки и управления»  
Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик



нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключающий договор на проведение оценки со Страхователем;

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

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

7.1. С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

#### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвоката, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

#### 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ)

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

Страхователь

2

Страховщик

# ИНГОССТРАХ

## Ingosstrakh

### ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

### 12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

### 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 43 125 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

### 14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

### 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

### 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

### СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя  
Кондаурин Н.В.  
Директор  
На основании устава



### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

ИНГОССТРАХ

От Страховщика:

Болущевский В.А.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождественно)  
Доверенность № 25/15 от 02.09.2015 г.



Страхователь

3

Страховщик



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

«03» августа 2015 г.

Самарская область (с. Рождествено)

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кондюрин Николай Викторович**  
Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174  
Паспортные данные: 73 01, 419427, ОВД Железнодорожного р-на г. Ульяновска, 27.03.2002 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»**  
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2  
ИНН 7705042179  
р/с 40701810500020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва  
БИК 044525225 ю/с 30101810400000000225  
**Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)**  
Фактический адрес: 443541, Самарская область, Волжский район, с. Рождествено, ул. Фокина, 3
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «19» августа 2015 года по «18» августа 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) Рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.

Страхователь

Страховщик

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Кондюрин Николай Викторович

От Страхователя:

Кондюрин Николай Викторович

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





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»

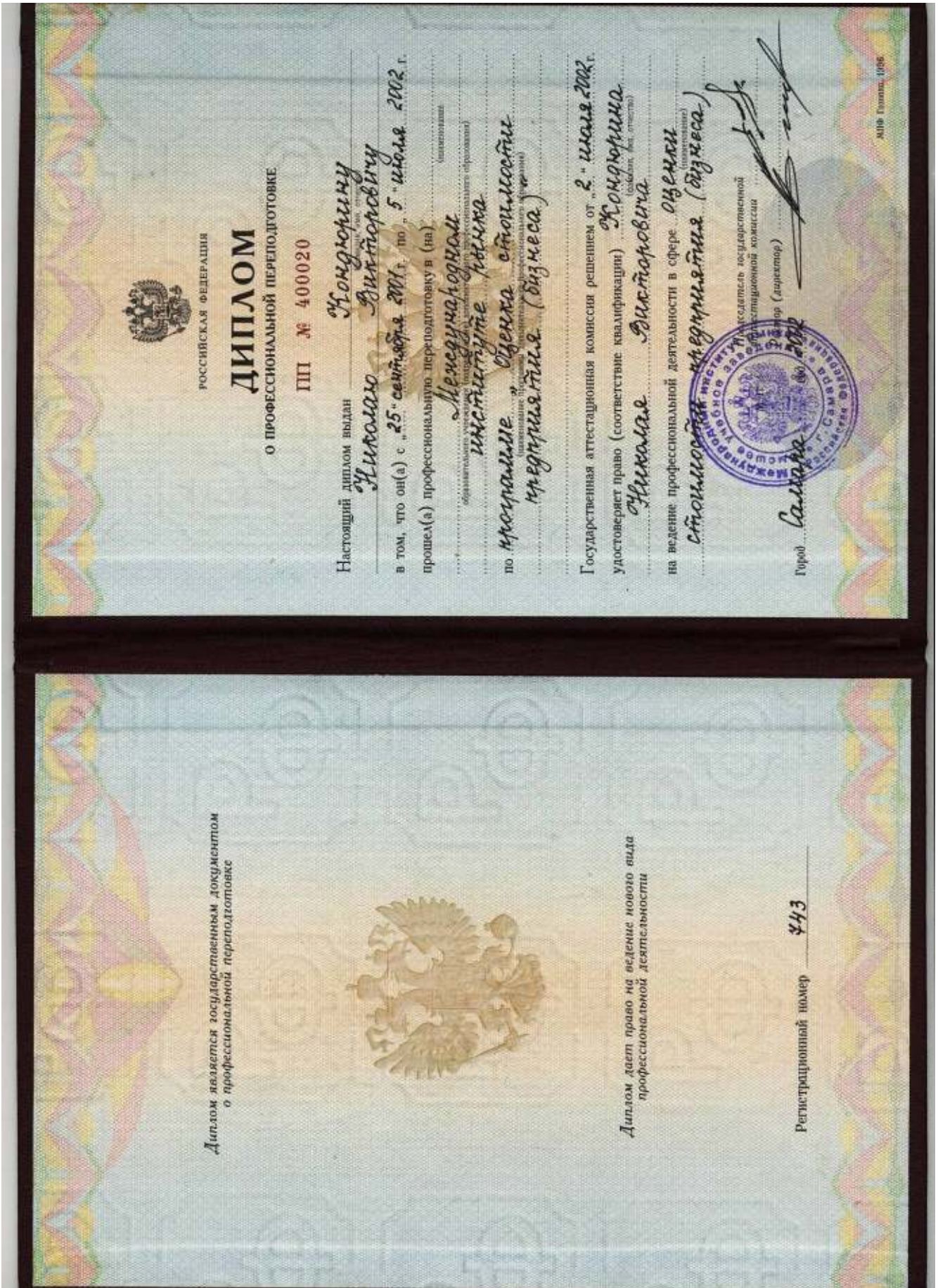
**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**



**Н.Н.Бабичева**



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**632400285403**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**ОД-1202**

Города

**Самара**

Дата выдачи

**10.04.2014**

Настоящим удостоверяется свидетельство о том, что

**Кондюрин**

**Николай Викторович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «СИ ВШПБ»**

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

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объеме 108 часов

за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты

по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему:

**не предусмотрено**



Исполнитель: *А.В. Бирюков*  
А.В. Бирюков  
Крепость