УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

18.09.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 820-1/15

Экземпляр №2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Комплекс недвижимого имущества в составе двух зданий и земельного участка**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская область, городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Морквашинская**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**18.09.2015г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**18.09.2015г.**

Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №820-1/15

Объект оценки:	Комплекс недвижимого имущества в составе двух зданий и земельного участка (см. Приложение к основным фактам и выводам).
Месторас-положение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Морквашинская
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены по каждому объекту отдельно в Приложении к основным фактам и выводам по отчету
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул. Больничная, 20-167.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167. г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №172 к договору №524 от 16.12.2008г.
Дата проведения оценки:	18.09.2015г.
Дата составления отчета:	18.09.2015г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчетов	108 417 000 руб.	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, с НДС	***108 417 000 рублей*** ***Сто восемь миллионов четыреста семнадцать тысяч рублей***
Рыночная стоимость, без НДС	***108 403 729 рублей*** ***Сто восемь миллионов четыреста три тысячи семьсот двадцать девять рублей***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ Кондюрин Николай Викторович

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	*Наименование объекта оценки*	*Идентификатор (литер)*	*Общая площадь, кв.м.*	*Свидетельство о госрегистрации права*	*Стоимость с НДС, руб.*	*Стоимость без НДС, руб.*
1	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,6	серия 63-АД №329732 от 01.12.2009г.	82 000	69 492
2	Контора начальника участка	А2	386,30	серия 63-АД №329735 от 01.12.2009г.	5 000	4 237
Итого по зданиям:					***87 000***	***73 729***
3	Земельный участок	63:02:0000000:0026	227981,00	серия 63-АД №329739 от 01.12.2009г.	108 330 000	108 330 000
Всего:					**108 417 000**	**108 403 729**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 8
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 13
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 14
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 32
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 32
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ 38
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 44
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 44
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 45
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 47
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ. 52
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 58
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 69

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Комплекс недвижимого имущества в составе двух зданий и земельного участка согласно Приложению к основным фактам и выводам по отчету об оценке

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Свидетельство о госрегистрации права серии серии 63-АД №329739 от 01.12.2009г.

Улучшения: Свидетельства о госрегистрации права приведены по каждому объекту отдельно в Приложении к основным фактам и выводам по отчету

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

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

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

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

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

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

Дата оценки:

18.09.2015г.

Срок проведения оценки:

18.09.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул. Больничная, 20-167.

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

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

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул. Больничная, 20-167, г.Самара, 443001. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05 г.

Заказчик:

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

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года 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.

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

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Новости рынка недвижимости», www.nrn.ru).
- Бюллетень объектов недвижимости (сайт «Недвижимость Поволжья. Волга-Инфо», http://www.volga-info.ru).

Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

д) составление отчета об оценке.

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

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности,

относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наименование объекта оценки	*Правоустанавливающая документация*	*Правоподтверждающая документация*
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	Договор купли-продажи от 19.11.2009г. Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за №1448-94199611. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за №1448-94199611-1. Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за №1448-94199611-2	серия 63-АД №329732 от 01.12.2009г.
Контора начальника участка		серия 63-АД №329735 от 01.12.2009г.
Земельный участок		серия 63-АД №329739 от 01.12.2009г.

Техническая документация	Кадастровый паспорт земельного участка по состоянию на 10.08.2007г.
Финансово-экономическая документация	-

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

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

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

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика района	
Наименование	*Описание*
Месторасположение	Самарская область, г.Жигулевск
Тип окружающей застройки (землепользования)	С западной стороны - малоэтажная индивидуальная жилая застройка, городской пляж, с восточной стороны – ж/д пути, промышленные предприятия
Плотность окружающей застройки	Средняя.
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Сети инженерных коммуникаций – электрические сети, газопровод, водопровод – на территории оцениваемого комплекса разрушены. Имеется только подключение к электроснабжению административного корпуса.

Рис.1 Месторасположение объекта и тип окружающей застройки

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

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали.
Состояние автоподъездных путей	Подъездные пути к оцениваемому комплексу недвижимости заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Состояние подъездных путей на территории комплекса неудовлетворительное.
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении
Трамвай	Отсутствует в ближайшем окружении
Троллейбус	Отсутствует в ближайшем окружении
Автобус	Отсутствует в ближайшем окружении

Маршрутное такси	Отсутствует в ближайшем окружении
Железнодорожный вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Аэропорт	Отсутствует в ближайшем окружении
Автовокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Акватории	Отсутствует в ближайшем окружении

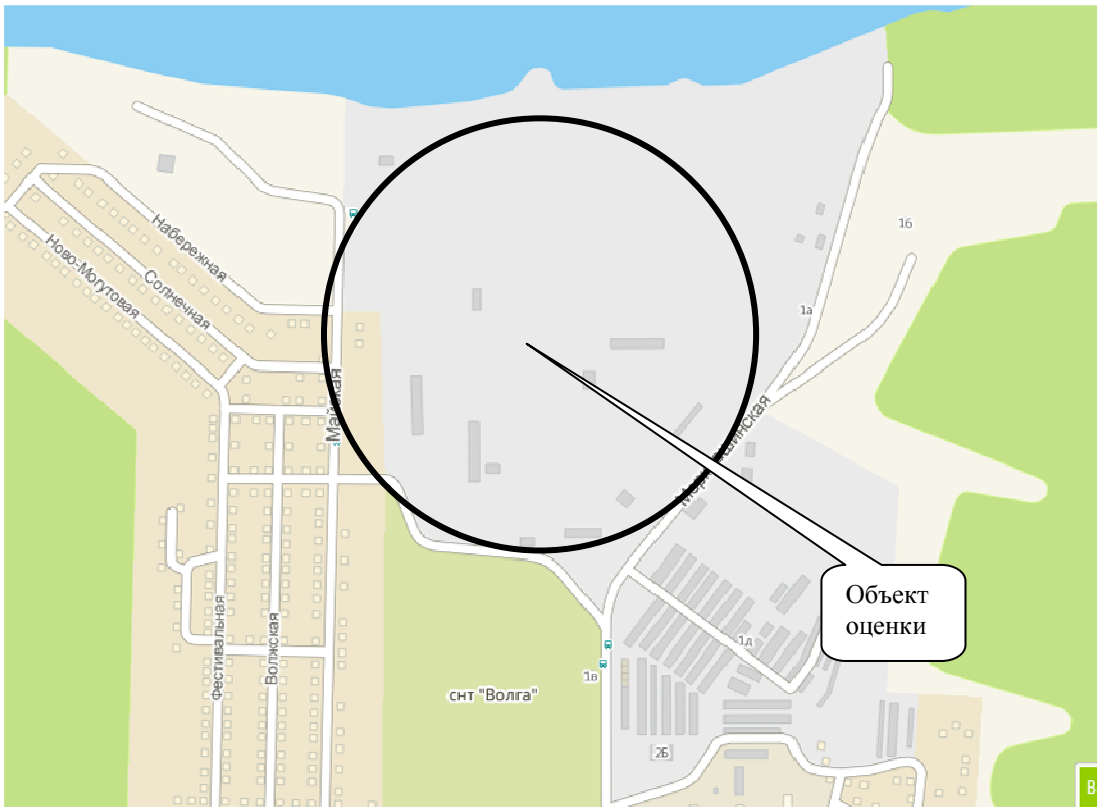


Рис.2. Местоположение объекта оценки на карте области.

Объект	**Земельный участок (единое землепользование)**
Местоположение	Самарская область, городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Морквашинская
Кадастровый номер	Единое землепользование с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, состоящее из земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:006 и 63:02:0204002:003
Площадь, кв.м.	227981,00 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для жилой и общественно-деловой застройки
УПКСЗ (руб./ кв.м.)	Не определен
Физические характеристики	Форма участка: неправильная. Рельеф: равнинный
Транспортная доступность	Подъездные пути к оцениваемому комплексу недвижимости заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Состояние подъездных путей на территории комплекса неудовлетворительное.

Описание нежилых зданий, расположенных на земельном участке

Наименование объекта оценки	*Идентификатор (литер)*	*Общая площадь, кв.м.*	*Объем, куб.м.*	*Этажность*
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,60	16133,00	3
Контора начальника участка	А2	386,30	2318,00	2

Наименование объекта оценки	*Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки*					
	Фундаменты	*Стены*	*Перекрытия*	*Кровли*	*Проемы*	*Отделка*
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	Бетонный	Панельные, кирпичные	Железобетонные панели	Рубероидная	Деревянные	Побелка, окраска масляным составом
Контора начальника участка	Бетонный	Кирпичные	Железобетонные панели	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствует

Наименование объекта оценки	*Состояние*
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	Объект не пригоден для дальнейшей эксплуатации
Контора начальника участка	Объект не пригоден для дальнейшей эксплуатации

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

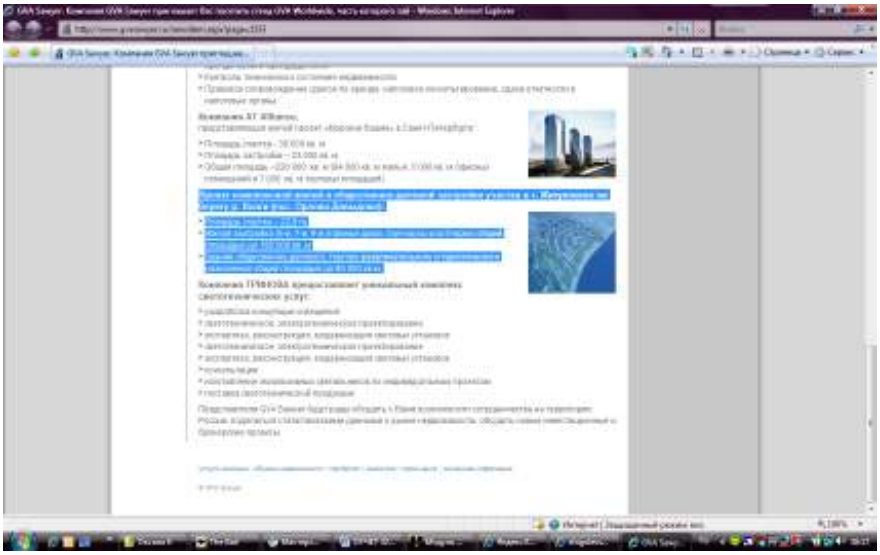
При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями.

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

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

По состоянию на дату оценки оцениваемые нежилые здания не эксплуатируются в связи с неудовлетворительным состоянием. По первоначальному своему предназначению они относился к объектам производственного назначения. На объектах с высокой степенью физического износа, определение ННЭИ практически невозможно. Дальнейшее использование объекта зависит от будущего собственника, которого заинтересует оцениваемый объект, в данном случае – земельный участок.

Исходя из типа окружающей застройки, наиболее вероятным является общественно-деловая застройка земельного участка. В пользу данного предположения свидетельствует наличие в открытых источниках эскизного проекта застройки оцениваемой территории (см.рис.ниже, http://www.gvasawyer.ru/newsitem.aspx?page=1533).



Проект комплексной жилой и общественно-деловой застройки участка в г.Жигулевске на берегу р. Волги (пос. Орлово-Давыдово):

- Площадь участка – 22,8 га
- Жилая застройка (5-и, 7-и, 9-и этажные дома, таун-хаусы и коттеджи) общей площадью до 185 000 кв. м
- Здания общественно-делового, торгово-развлекательного и туристического назначения общей площадью до 80 000 кв.м.

Таким образом, в качестве НЭИ рассматривается вариант использования участка под застройку.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Город Жигулевск

Город Жигулевск начинает свою историю от сел Ширяево (1628 г.), Моркваши (1647 г.) и Отважное (1870 г.). 21 февраля 1952 г. рабочий поселок Жигулевск был преобразован в город

областного подчинения.

Город расположен на правом берегу Волги в северной части Самарской Луки.

В связи со строительством Волжской ГЭС г.Жигулевск был соединен железной дорогой с Сызранским железнодорожным узлом и стал одним из звеньев кольцевой дороги вокруг Самарской Луки (Сызрань-Жигулевск-Самара-Новокуйбышевск-Чапаевск-Октябрьск-Сызрань). Через Жигулёвск проходит федеральная трасса автомагистраль М5 «Москва—Челябинск».

Наличие топливно-энергетических и минерально-сырьевых ресурсов определило развитие экономики города. Волжская ГЭС им. В.И.Ленина занимает центральное место в Волжско-Камском каскаде.

В состав города Жигулевска, расположенного на площади 6483 га, вошли п.Яблоневый Овраг, п.Зольное, п.Богатырь, с.Ширяево и с.Бахилова Поляна.

Жигулевск находится в самом центре России среди уникальных природных условий. Сохранением достопримечательностей Жигулевских гор, лесного богатства, животного мира занимаются государственный заповедник им. И.И. Спрыгина (1927), национальный парк "Самарская Лука" (1984).

Близкое расположение к Тольятти (формально города примыкают друг к другу, на практике разделены плотиной через Волгу и ГЭС) обуславливает экономические и социальные связи города.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАДЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

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

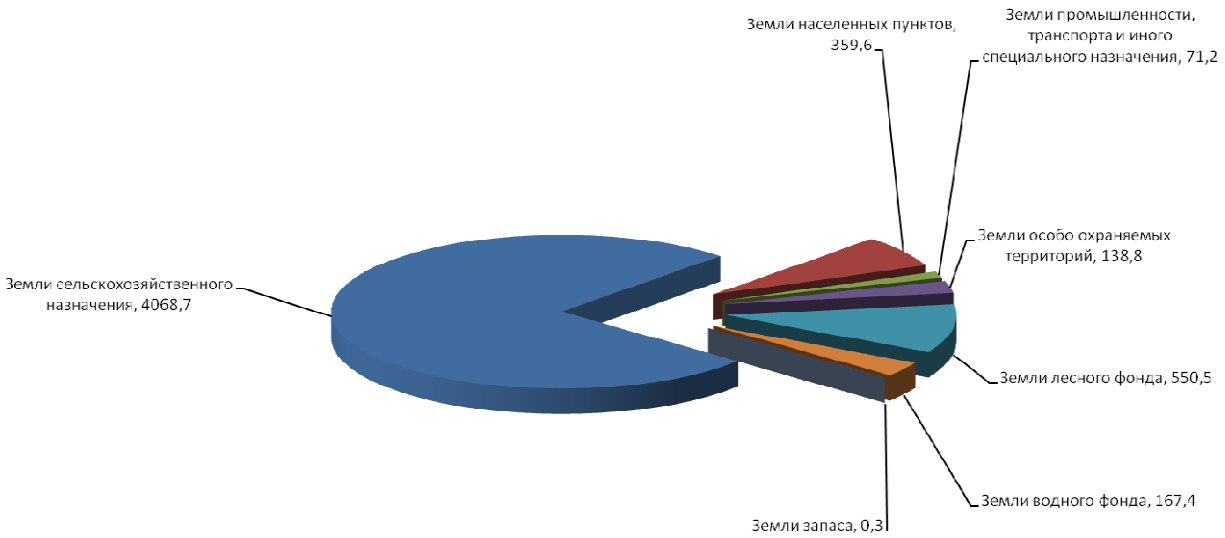
Распределение земель Самарской области по категориям

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

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

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с

законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.



Земли сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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%).

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.

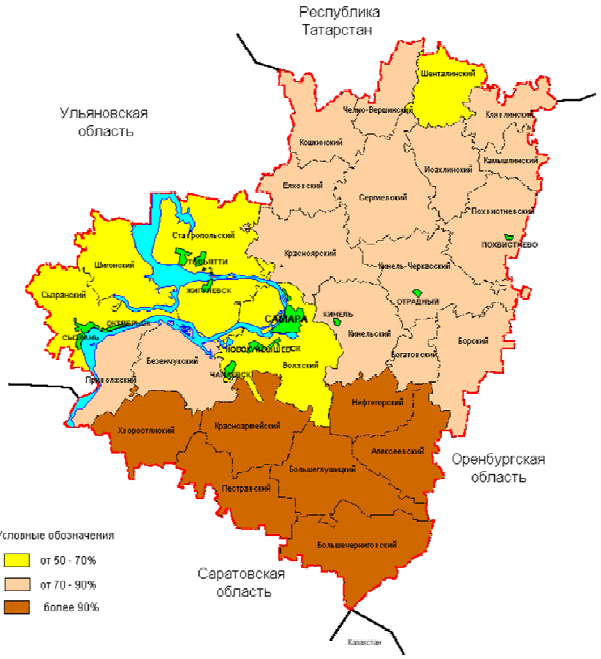


Рисунок. Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

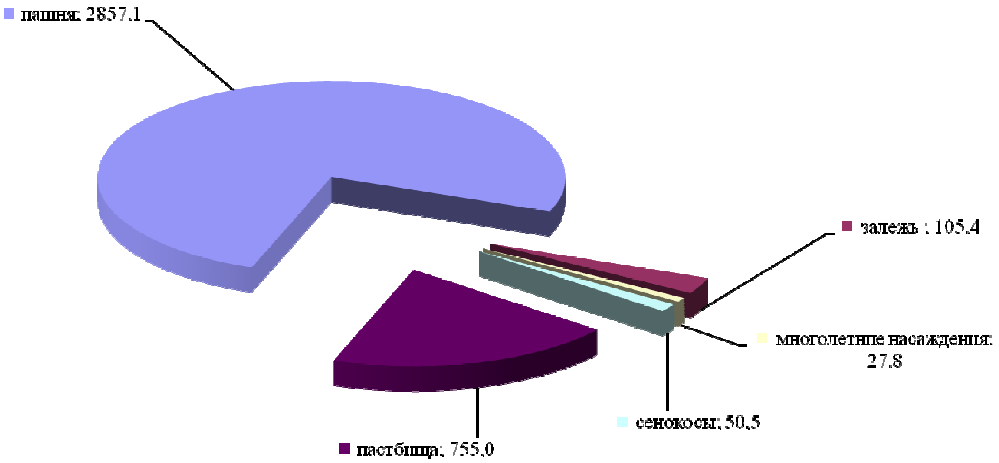


Рисунок. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

Земли лесного фонда	550,5	16,3	3,8	-	510,8	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3998,9	2936,5	5,1	684,1	105,5	42,0	226,0	226,2	102,5	3,9	64,8

Земли населенных пунктов

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

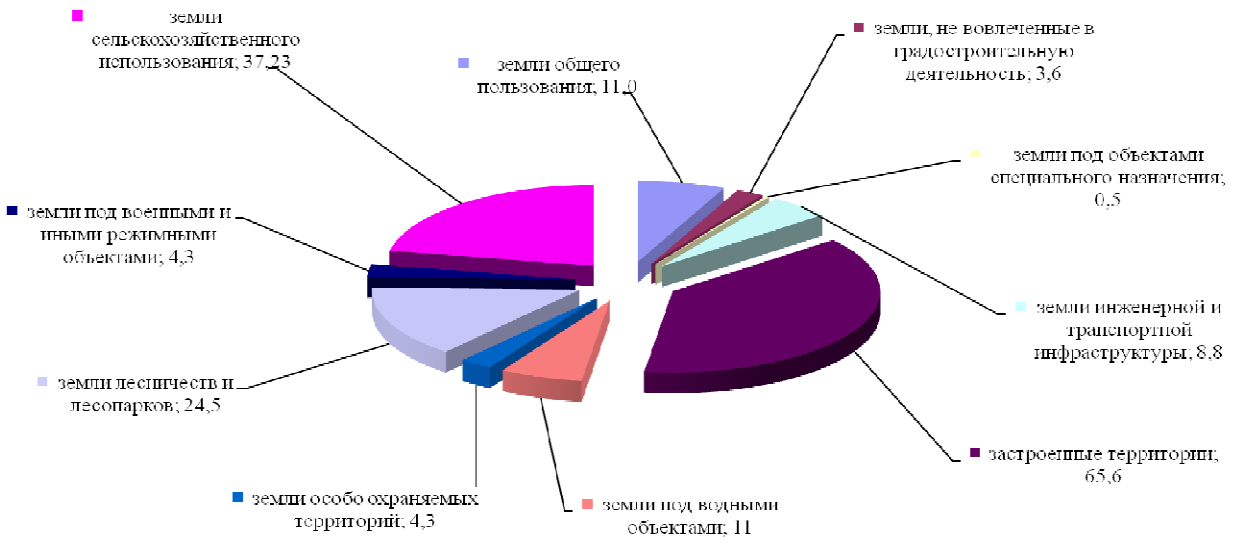
- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 65,6 тыс. га (38,4 %);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры -8,8 тыс. га (5,2 %);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,5 тыс. га (14,4 %);
- земли сельскохозяйственного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

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

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

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

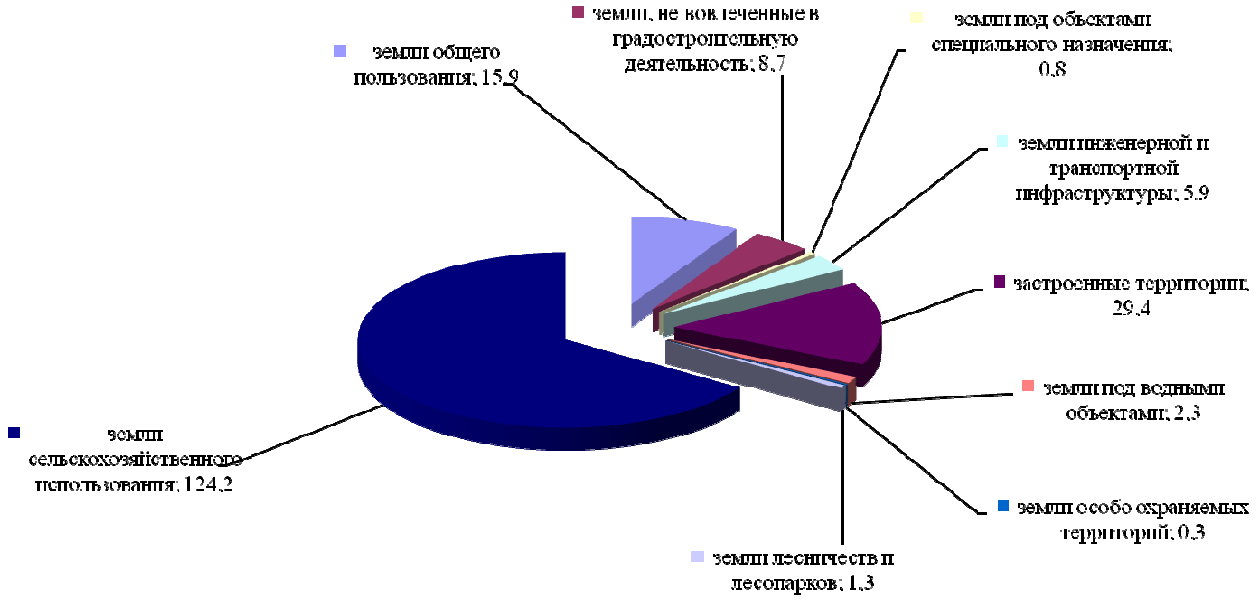
Рисунок №5. Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га



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%).



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 0,3 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности.

По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта - 36,7 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.

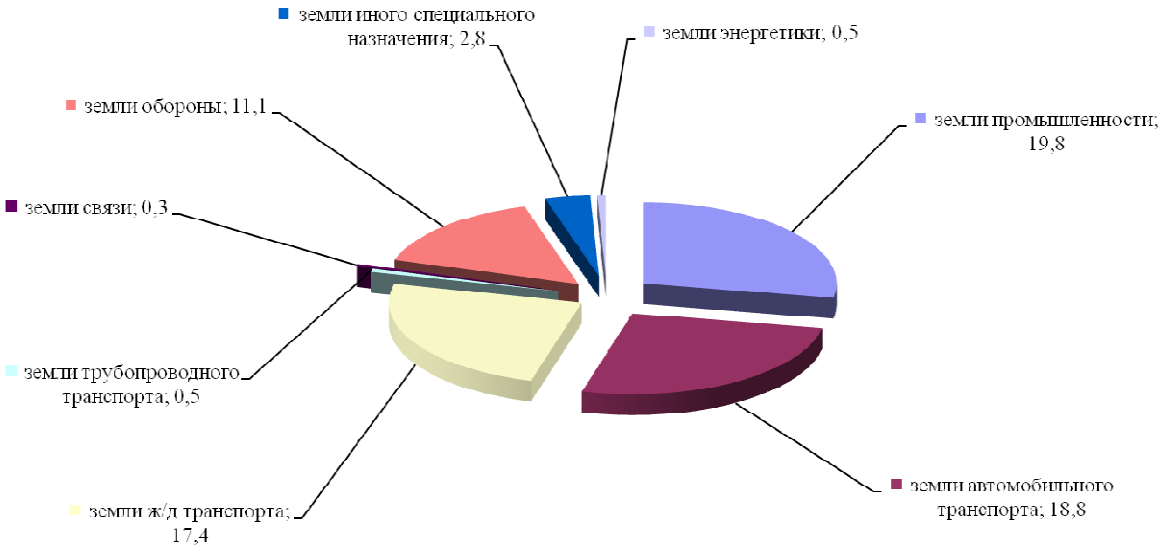
Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской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

иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

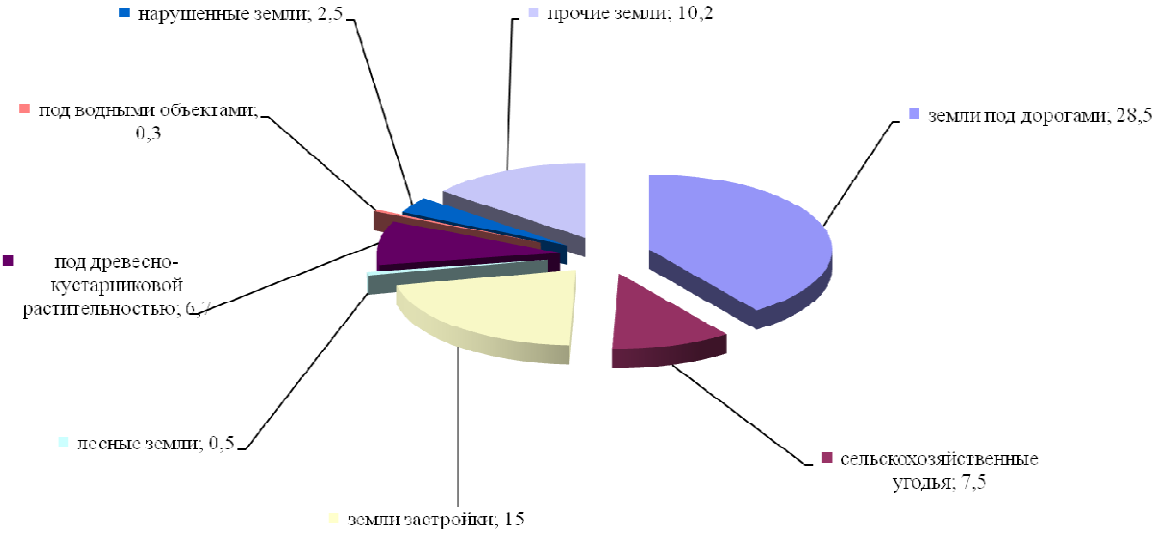
Землями энергетики в Самарской области занято 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электроподстанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая административные здания и подъездные дороги к ним.

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.



Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий.



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.

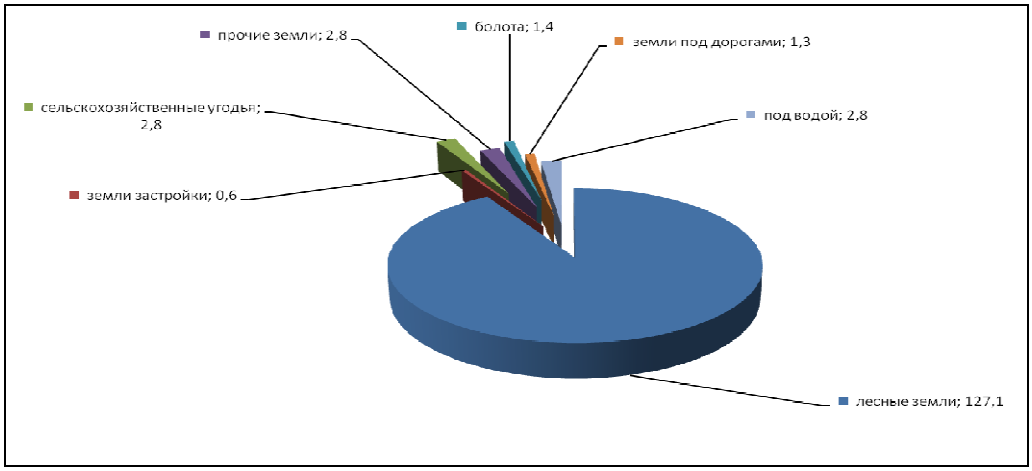
По состоянию на 01.01.2015 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

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.



Земли лесного фонда

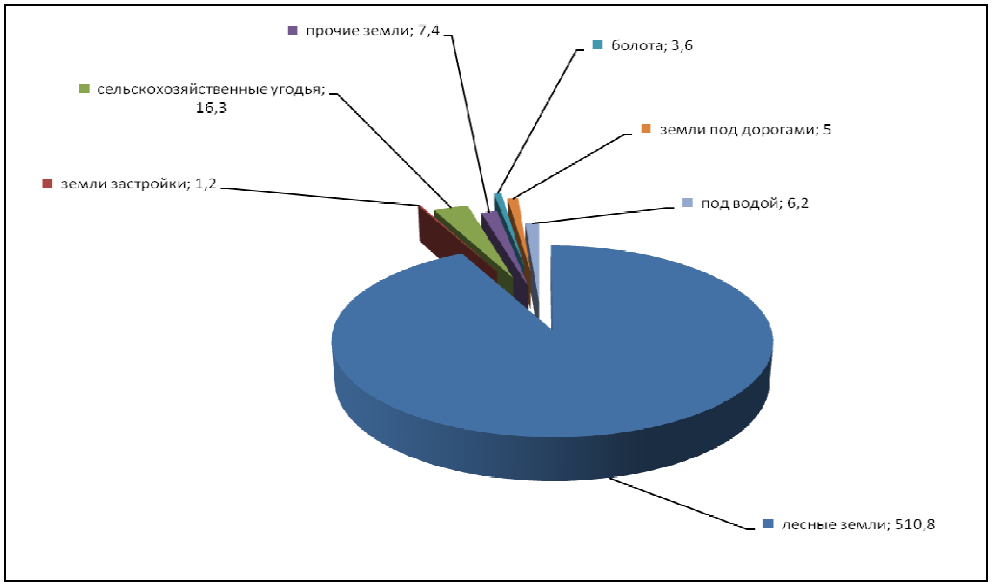
Площадь категории земель лесного фонда в 2014 году увеличилась на 0,9 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения и составляет 550,5 тыс. га.

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.



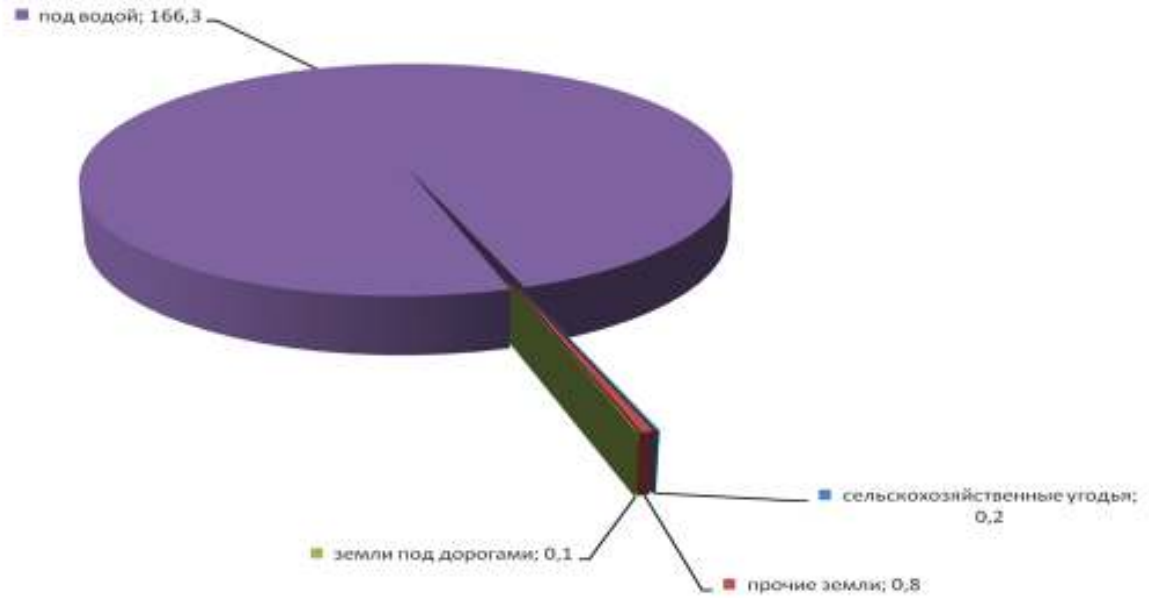
Земли водного фонда

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.



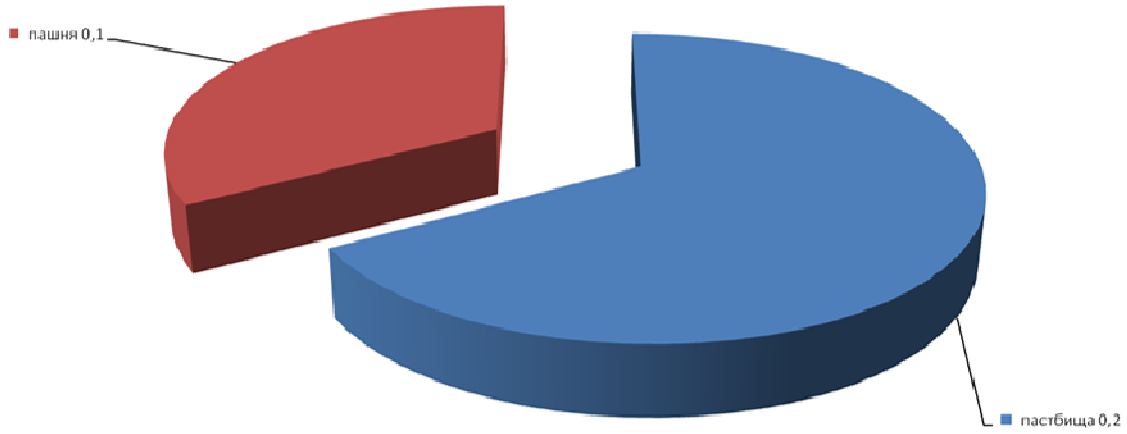
Земли запаса

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.



Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

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

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

и 3,1 тыс. га (или 1,2 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

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

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

Распределение земель населенных пунктов

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

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

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

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

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

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

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

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель иных категорий

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

Земли лесного фонда на 1 января 2015 года занимают площадь 550,5 тыс.га. На

отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на площади 297,7 тыс. га (53,7 %).

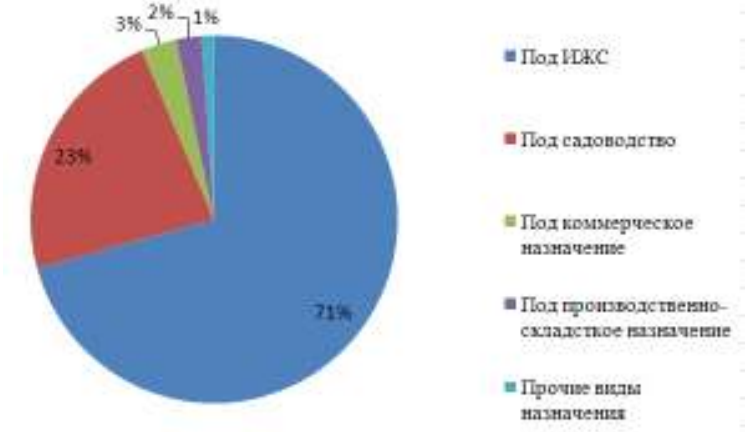
Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании 0,4 тыс. га.

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

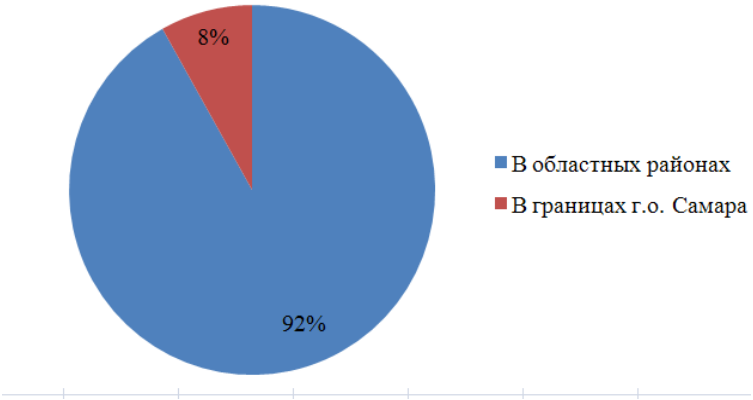
Источники информации:
http://to63.rosreestr.ru/kadastr/gos_monitor_zem/analitic_materiali

Земли населенных пунктов самарской области под ИЖС[1]

Сегмент продажи земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2015 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – 71% от общего количества предложений в штуках.

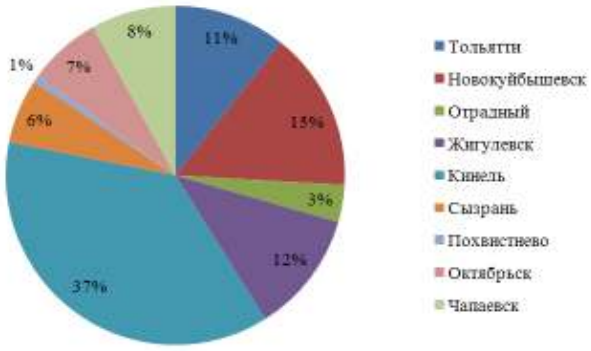


В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара – 92%, что является достаточно стабильным показателем за последние 3 года.

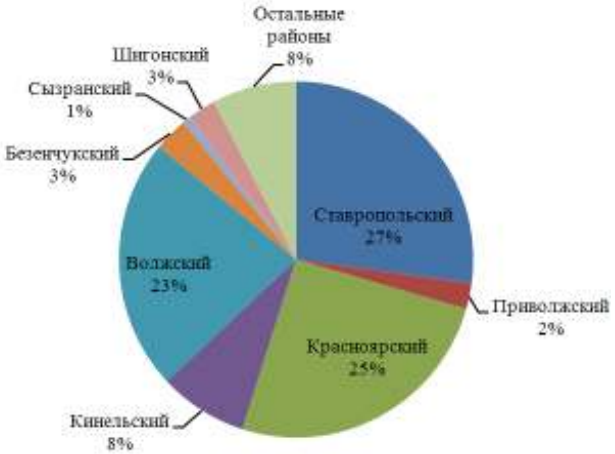


Среди городов областного подчинения основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. Кинель (37%).

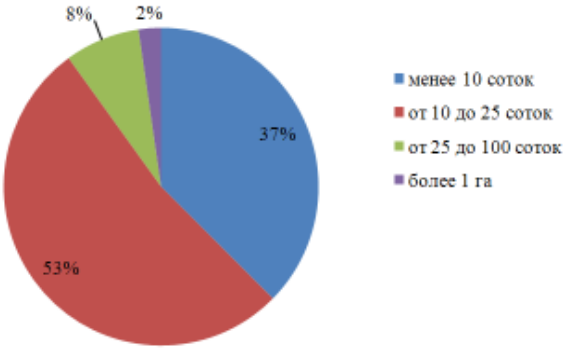
[1] Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



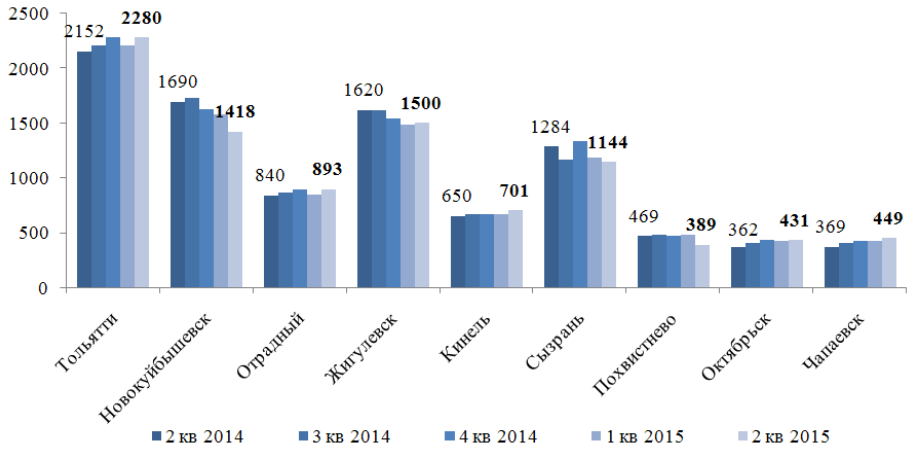
Наибольшее количество участков под ИЖС предлагается в экономически привлекательных районах Самаркой области, тяготеющих к областному центру – Ставропольском, Волжском, Красноярском. На них приходится 75% предложений. Предложения в городах областного подчинения и аграрных районах, удаленных от г. Самара, единичны, так как эти рынки локализованы.



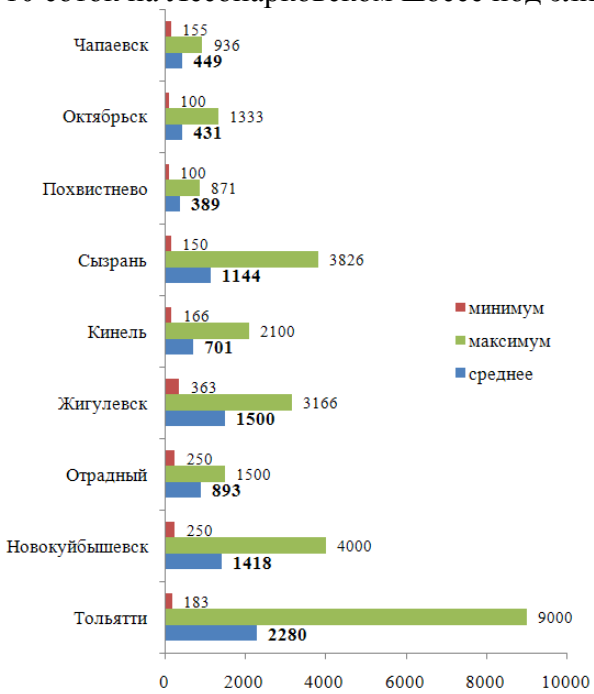
Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области имеют предложения от 10 до 25 соток. Во 2 квартале 2015 года они занимают 53% общего объема экспозиции. Крупные предложения, от 1 га, как правило, предлагаются к продаже под строительство коттеджных поселков или под многоквартирное строительство, т.е. потенциально предназначены для реализации крупных проектов инвесторов, располагающих возможностями для комплексного освоения территории.



Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, в сельских населенных пунктах области средняя цена на земельные участки под ИЖС более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.



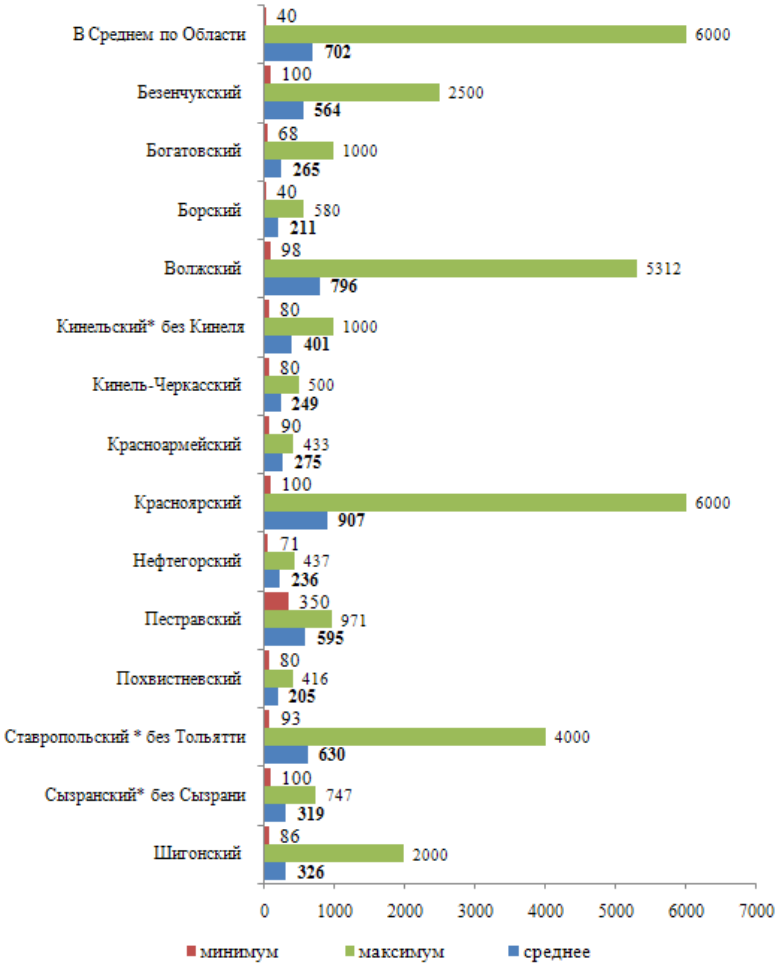
Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под ИЖС во 2 квартале 2015 года в г. Тольятти составляет 9 тыс. руб./кв.м (перспективный земельный участок площадью 10 соток на Лесопарковском шоссе под элитную застройку).



Средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области во 2 квартале 2015 года составила 702 руб./кв.м, и снизилась относительно конца 2014 года на 5,5%.

Наиболее высокие цены на земельные участки под ИЖС во 2 квартале 2015 года, так же как и на протяжении 2011/2015 гг. в целом, зафиксированы в наиболее привлекательных для инвесторов районах, а именно в Ставропольском, Красноярском и Волжском районах (в среднем 630-907 руб./кв.м).

Максимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС среди районов Самарской области зафиксировано в Красноярском районе - 6 тыс. руб./кв.м (земельный участок площадью 8 соток рядом с р. Сок в Царевщине). Минимальное значение в Борском районе - 40 руб./кв.м (земельный участок площадью 50 соток в с. Заплавное)



Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков под ИЖС, шт, 2 квартал 2015г
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	**2 280**	183	9 000	45
	Новокуйбышевск	**1 418**	250	4 000	64
	Отрадный	**893**	250	1 500	15
	Жигулевск	**1 500**	363	3 166	49
	Кинель	**701**	166	2 100	156
	Сызрань	**1 144**	150	3 826	26
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	**389**	100	871	3
	Октябрьск	**431**	100	1 333	29
	Чапаевск	**449**	155	936	34
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	**732**	40	6 000	2 624
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков под ИЖС, шт, 2 квартал 2015г
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
	Похвистневский				
Населенные пункты районовов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	**295**	400	1 428	182
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				

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

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области, относятся:

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

Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под ИЖС

- Сегмент продажи земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2015 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – 71% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара – 92%.
- Среди городов областного подчинения основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. Кинель (37%).
- Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области имеют предложения от 10 до 25 соток. Во 2 квартале 2015 года они занимают 53% общего объема экспозиции.
- Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены г. Тольятти (в среднем 2,2 тыс. руб./кв.м).
- Средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области во 2 квартале 2015 года составила 702 руб./кв.м, и снизилась относительно конца 2014 года на 5,5%.

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.

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

Рынок коммерческой недвижимости г.Жигулевска имеет закрытый характер и в средствах массовой информации представлен единичными объектами.

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

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

где:

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

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в рассматриваемом районе. Информация об аналогах была получена из базы данных "Волга-Инфо" (www.volga-info.ru) (см.приложение к отчету).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$Ст = \frac{\sum_i (Ц_{анi} / \sum_j (\frac{К_{анi}}{К_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{К_{обi}}{К_{\max j}}$$

где:

Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;
Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;
Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;
Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;
Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;
j - номер характеристики сравнения;
i - номер сравнительного аналога;
N - количество объектов сравнения.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	***Варианты***	***Балловая кодировка фактора***
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	7
Масштаб участка, сот.	До 100 сот.	10
	От 100 до 500 сот.	9
	От 500 до 1000 сот.	8
	От 1000 до 2000 сот.	7
	Свыше 2000 сот.	6
Наличие строений на участке	Здания и сооружения	10
	Свободный	8
	Здания, требующие демонтажа, недострой	7

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности 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 20% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских компаний.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Мир", т.89272127813, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0801_35/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	1 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1500,00
Стоимость единицы сравнения	733 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	880 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	587 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, Моркваши
Масштаб участка, сот.	15 сот.
Наличие строений на участке	Нет

Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Альвеста", т.89022999100, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0711_32/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	2 050 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	683 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	1 640 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	547 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9
Масштаб участка, сот.	30 сот.
Наличие строений на участке	Нет

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Николь", т.55-12-10, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0530_133/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	20700,00
Стоимость единицы сравнения	725 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	12 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	580 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, М-5
Масштаб участка, сот.	207 сот.
Наличие строений на участке	здание 690 кв.м

Для реализации метода нормировки в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим фактором были приведены в количественные показатели:

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,40
Объект оценки	г.Жигулевск, ул.Морквашинская	Вес - 9,00
Аналог №1	г.Жигулевск, Моркваши	Вес - 9,00
Аналог №2	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9	Вес - 8,00
Аналог №3	г.Жигулевск, М-5	Вес - 9,00

Фактор 1: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков и уровня деловой активности в исследуемом районе.

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 0,30
Объект оценки	2279,81 сот.	Вес - 6,00
Аналог №1	15 сот.	Вес - 10,00
Аналог №2	30 сот.	Вес - 10,00
Аналог №3	207 сот.	Вес - 9,00

Фактор 2: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков: чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор №3	Наличие строений на участке	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Здания, требующие демонтажа	Вес - 7,00
Аналог №1	Нет	Вес - 8,00
Аналог №2	Нет	Вес - 8,00
Аналог №3	здание 690 кв.м	Вес - 10,00

Фактор 3: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

108 330 963 рубля.

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

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод остатка.

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

Таким образом, стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

108 330 163 рубля.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формула расчета будет иметь следующий вид:

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

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

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

So - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

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

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

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

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

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

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

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.
2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно - планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.
3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.
4. Стоимостные показатели разработаны в соответствии с действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004).

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

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

Косвенные издержки учитываются в сводном сметном расчете.

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

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

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

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_н$ - нормативный срок строительства (лет);

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

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

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

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных, опубликованных в СМИ (материалы приведены в Приложении №2). В данном случае рассматривается альтернативный вариант получения прибыли – строительство объекта на заемные средства. В качестве ставки доходности рассматриваются ставки по кредитам в банках для сумм, равных 50 млн.руб. и срокам, эквивалентных сроку строительства.

Расчет средней ставки доходности в строительстве

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

Кредит	***Банк***	***Размер кредита, в руб.***	***Срок кредита, мес.***	***Минимальное значение процентной ставки, %***	***Максимальное значение процентной ставки, %***	***Среднее значение процентной ставки, %***
Кредиты на пополнение оборотных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 24	15,00%	15,00%	15,00%
Кредиты на приобретение основных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 60	15,00%	15,00%	15,00%
ФИМ Целевой	Возрождение	до 60 000 000	12 – 60	12,20%	12,25%	12,23%
Микрокредит	Форштадт	до 3 000 000	6 – 36	11,50%	13,50%	12,50%
Коммерческое авто	Форштадт	250 000 – 30 000 000	до 60	11,50%	14,50%	13,00%

Кредит	*Банк*	*Размер кредита, в руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Овердрафт	Росэнергобанк	до 6 000 000	до 12	18,00%	18,00%	18,00%
Бизнес-Стандарт	Росэнергобанк	1 000 000 – 25 000 000	до 60	17,50%	21,00%	19,25%
Бизнес-овердрафт	Сбербанк России	100 000 – 17 000 000	3 – 12	10,30%	10,38%	10,34%
Экспресс-Актив	Сбербанк России	300 000 – 5 000 000	6 – 60	16,75%	17,75%	17,25%
Экспресс-Авто	Сбербанк России	150 000 – 5 000 000	6 – 60	17,00%	7,75%	12,38%
Бизнес-Доверие	Сбербанк России	80 000 – 3 000 000	3 – 36	13,90%	13,94%	13,92%
Овердрафт	Гута-Банк	до 30 000 000	до 12	13,00%	13,00%	13,00%
Овердрафт	Газстройбанк	300 000 – 5 000 000	12	15,00%	22,00%	18,50%
Кредит	Внешпромбанк	индивидуально	до 18	16,00%	16,00%	16,00%
Кредиты с единовременной выдачей	Райффайзенбанк	100 000 – 2 000 000	4 – 60	18,00%	23,00%	20,50%
Залоговые кредиты	Райффайзенбанк	100 000 – 4 000 000	4 – 60	15,00%	18,00%	16,50%
Овердрафт Доверительный	Банк Проектного Финансирования	300 000 – 3 000 000	до 12	18,00%	18,00%	18,00%
Развитие	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13,00%	13,00%	13,00%
Доверие	Балтинвестбанк	150 000 – 1 000 000	до 36	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитная Линия	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13,00%	13,00%	13,00%
Овердрафт	Алор Банк	индивидуально	до 12	10,00%	12,00%	11,00%
Овердрафт	2ТБанк	50 000 – 150 000	до 12	16,00%	48,00%	32,00%
Бизнес-овердрафт	Автовазбанк	300 000 – 3 000 000	до 12	12,00%	12,00%	12,00%
Бизнес-стандарт	Автовазбанк	1 000 000 – 10 000 000	до 24	13,00%	14,00%	13,50%
Бизнес-помощь	Автовазбанк	200 000 – 1 000 000	до 24	15,00%	15,00%	15,00%
Микрокредитование	Запсибкомбанк	до 3 000 000	до 36	18,50%	19,00%	18,75%
Целевой	ВТБ 24	от 850 000	до 60	10,30%	10,30%	10,30%
Овердрафт	ВТБ 24	от 850 000	до 12	10,40%	10,40%	10,40%
Оборотный кредит	ВТБ 24	от 850 000	до 24	10,30%	10,30%	10,30%
Умный кредит: овердрафт	Юниаструм	до 50 000 000	6 – 12	14,00%	14,00%	14,00%
Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Банк Санкт-Петербург	индивидуально	до 60	13,70%	13,75%	13,73%
На приобретение коммерческой недвижимости	Банк Санкт-Петербург	до 85% от стоимости	до 60	13,20%	13,25%	13,23%
Кредитная линия — с фиксированными ставками	ЮниКредит Банк	500 000 – 25 000 000	6 – 24	11,00%	16,50%	13,75%
Финансирование оборотного капитала	ЮниКредит Банк	500 000 – 40 000 000	3 – 24	11,00%	16,50%	13,75%
Овердрафт — с фиксированными ставками	ЮниКредит Банк	500 000 – 7 500 000	до 6	12,00%	14,50%	13,25%
Льготный овердрафт	Зенит	300 000 – 15 000 000	до 12	12,00%	13,50%	12,75%
Бизнес-старт	Сбербанк России	100 000 – 3 000 000	6 – 42	17,50%	18,50%	18,00%
Кредит-Овердрафт	Промсвязьбанк	300 000 – 15 000 000	до 12	12,00%	15,50%	13,75%
Овердрафт	Номос-Банк	до 750 000	до 12	15,00%	17,00%	16,00%
Автокредит для бизнеса	Номос-Банк	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,50%	17,50%	16,00%
Овердрафт	Номос-Банк	от 750 000	до 12	13,65%	14,00%	13,83%
Оптимальный	Открытие	50 000 – 1 500 000	до 36	17,00%	19,00%	18,00%
Экспресс Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	13,50%	13,50%	13,50%
Авансовый Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт Стандарт	Абсолют Банк	300 000 – 10 000 000	до 12	12,50%	12,50%	12,50%
АК БАРС —	АК БАРС БАНК	1 000 000 – 60 000	до 36 и	13,25%	15,25%	14,25%

Кредит	*Банк*	*Размер кредита, в руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Оптимальный		000	до 60			
Овердрафт	Аверс	индивидуально	до 1	19,50%	12,00%	15,75%
Залоговая ярмарка	Промсвязьбанк	150 000 – 60 000 000	3 – 60	9,00%	13,10%	11,05%
Коммерсант	ВТБ 24	до 3 000 000	до 60	18,50%	18,50%	18,50%
Кредит доверия	Банк Интеза	150 000 – 3 000 000	до 36	16,50%	20,00%	18,25%
Овердрафт под инкассируемую выручку	Адмиралтейский	500 000 – 150 000 000	до 18	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт	Адмиралтейский	500 000 – 100 000 000	до 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитная линия «Аукцион»	Московский областной банк	индивидуально	до 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредит на оборудование и транспорт	Зенит	500 000 – 75 000 000	до 60	13,00%	17,00%	15,00%
Оборотное кредитование	Зенит	500 000 – 75 000 000	до 36	13,00%	17,00%	15,00%
Овердрафт	Банк Западный	индивидуально	1 – 12	16,00%	16,00%	16,00%
Кредитование на развитие бизнеса	Банк Западный	500 000 – 165 000 000	1 – 12	14,00%	14,00%	14,00%
Овердрафт «Премиум»	Финансовый стандарт	1 500 000 – 3 000 000	12	18,00%	22,00%	20,00%
Овердрафт «Базовый»	Финансовый стандарт	300 000 – 1 500 000	12	20,00%	22,00%	21,00%
Кредитование Индивидуальных предпринимателей	Московский областной банк	100 000 – 1 000 000	до 24	18,00%	18,00%	18,00%
Оборотный кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 24	11,00%	16,00%	13,50%
Партнер	Альфа-Банк	350 000 – 6 000 000	6 – 36	15,00%	15,00%	15,00%
Оборудование в кредит	Открытие	500 000 – 30 000 000	до 60	14,00%	16,50%	15,25%
Микрокредит	Абсолют Банк	150 000 – 1 000 000	до 24	16,00%	24,00%	20,00%
Развитие	Абсолют Банк	1 000 000 – 20 000 000	до 24	10,50%	15,00%	12,75%
Среднее значение, %				***14,29%***	***16,04%***	***15,17%***
Медианное значение, %				***14,00%***	***15,00%***	***14,25%***

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

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

Так как все представленные к оценки объекты производственного назначения, расчет полной восстановительной стоимости проводился на 1 куб.м здания.

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

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

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

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, обусловленной несоответствием объемно-

планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

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

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

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

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

После тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального износа оцениваемого объекта. В связи с этим, делается заключение, что величина функционального износа у оцениваемого объекта предполагается равной нулю.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров.

Численно величина износа внешнего воздействия рассчитывается двумя способами: как капитализированные потери доходов из-за внешнего воздействия, или как потери в стоимости объекта в результате конкретных воздействий, рассчитанные на основании анализа реальных рыночных данных по сделкам.

Оценщикам, после тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить факторов внешнего воздействия, позволяющих корректно рассчитать величину экономического износа оцениваемого объекта. В связи с этим, Оценщики делают заключение, что величина внешнего экономического износа у анализируемого имущественного комплекса предполагается равной нулю.

Поскольку оцениваемые здания находятся в неудовлетворительном состоянии, восстановление зданий целесообразно рассматривать после разборки оставшихся конструкций (в противном случае необходимо проведение строительно-технической экспертизы для проверки несущей способности конструктивных элементов), поэтому рассматривается вариант сноса существующих построек.

Стоимость разборки зданий с учетом выхода материалов определялась на основании сборника «Строительные нормы 436-72».

Наименование объекта оценки	*Идентификатор (литер)*	*Общая площадь, кв.м.*	*Объем, куб.м.*	*Полная стоимость воспроизводства, руб.*	*Износ, %*	*Стоимость воспроизводства с учетом физического износа, руб.*	*Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, согласно СН 436-72 (в % от стоимости воспроизводства с учетом износа)*	***Стоимость материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, согласно СН 436-72, руб.***
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,60	16133	54 385 691	83	9 819 594	0,83	**82 000**
Контора начальника участка	А2	386,30	2318	7 813 304	97	241 839	2	**5 000**

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

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

В связи с тем, что физическое состояние объектов оценки не предполагает какое либо дальнейшее использование Оценщик вынужден отказаться от применения в оценке сравнительного подхода. Оценка данных объектов проводится как вторичные строительные материалы, получаемые при разборе объектов при их сносе. Аналогов у таких объектов нет по определению, и применение сравнительного подхода к таким объектам невозможно.

Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом проведен в рамках затратного подхода.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Объекты оценки в производственной деятельности не задействованы, в связи с неудовлетворительным состоянием (на дату оценки объекты не эксплуатируются, большая

часть зданий разрушена и не подлежит восстановлению). При отсутствии экономических показателей от использования конкретного объекта оценки доходный подход в оценке применить невозможно.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Анализ предоставленных правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов позволяют сделать вывод о достоверности и достаточности информации для проведения оценочных мероприятий.

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

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

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

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

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

Сравнительный подход. Не применялся.

Доходный подход. Не применялся.

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

108 417 000 рублей

Сто восемь миллионов четыреста семнадцать тысяч рублей,

в том числе:

№ п/п	*Наименование объекта оценки*	*Идентификатор (литер)*	*Общая площадь, кв.м.*	*Стоимость с НДС, руб.*	*Стоимость без НДС, руб.*
1	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,6	**82 000**	**69 492**
2	Контора начальника участка	А2	386,30	**5 000**	**4 237**
Итого по зданиям:				***87 000***	***73 729***
3	Земельный ***участок***	63:02:0000000:0026	227981,00	**108 330 000**	**108 330 000**
Всего:				**108 417 000**	**108 403 729**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Земельный участок**
Идентификатор	**63:02:0000000:0026**
Основной параметр	**227981,00 кв.м**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	227981,00
Месторасположение	г.Жигулевск, ул.Морквашинская
Масштаб участка, сот.	2279,81 сот.
Наличие строений на участке	Здания, требующие демонтажа

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Мир", т.89272127813, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0801_35/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	1 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1500,00
Стоимость единицы сравнения	733 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	880 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	587 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, Моркваши
Масштаб участка, сот.	15 сот.
Наличие строений на участке	Нет

Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Альвеста", т.89022999100, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0711_32/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	2 050 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	683 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	1 640 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	547 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9
Масштаб участка, сот.	30 сот.
Наличие строений на участке	Нет

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Николь", т.55-12-10, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0530_133/
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	20700,00
Стоимость единицы сравнения	725 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	12 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	580 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, М-5
Масштаб участка, сот.	207 сот.
Наличие строений на участке	здание 690 кв.м

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,40
Объект оценки	г.Жигулевск, ул.Морквашинская	Вес - 9,00
Аналог №1	г.Жигулевск, Моркваши	Вес - 9,00
Аналог №2	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9	Вес - 8,00
Аналог №3	г.Жигулевск, М-5	Вес - 9,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 0,30
Объект оценки	2279,81 сот.	Вес - 6,00
Аналог №1	15 сот.	Вес - 10,00
Аналог №2	30 сот.	Вес - 10,00
Аналог №3	207 сот.	Вес - 9,00

Фактор №3	Наличие строений на участке	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Здания, требующие демонтажа	Вес - 7,00
Аналог №1	Нет	Вес - 8,00
Аналог №2	Нет	Вес - 8,00
Аналог №3	здание 690 кв.м	Вес - 10,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,5000	391	0,3333
2	1,4556	376	0,3333
3	1,6700	347	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2800
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	371,2308
Приведенная стоимость объекта оценки	475,1754
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	108 330 963 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	108 330 963 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	108 330 963 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Земельный участок

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	108 330 963
Земельный участок. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**108 330 963**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Производственные площади**

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости
Объект (модуль): Производственные площади

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Нормативный срок эксплуатации, лет	0
Строительный объем модуля (кол-во ед. укрупненного показателя):	1,00 куб.м.
Строительный аналог	Производственные здания
Описание строительного аналога	Производственные здания, 1 этаж. Фундамент - бутовый, бетонный, стены - кирпичные, крыша - ж/б конструкции покрытия, инженерное оборудование - по проекту
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве,г.Самара), № таблицы - 3.1-005
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на куб.м	2923,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	2 923 руб. на куб.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	2 923 руб. на куб.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории сторительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	11,67%	341	0	0	341
Стены и перегородки	11,15%	326	0	0	326
Перекрытия	29,25%	855	0	0	855
Лестницы и площадки		0	0	0	0
Крыши	9,41%	275	0	0	275
Полы	4,34%	127	0	0	127
Проемы	5,20%	152	0	0	152
Отделочные работы	5,88%	172	0	0	172
Сантехустр. и электрика		0	0	0	0
Прочие работы	9,31%	272	0	0	272
Итого по главе 2	86,21%	2 520	0	0	2 520
Итого по главам 1-2		2 520	0	0	2 520
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		2 520	0	0	2 520
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		2 520	0	0	2 520
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства					

и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		2 520	0	0	2 520
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		2 520	0	0	2 520
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	28	0	0	28
Итого по главе 8	1,10%	28	0	0	28
Итого по главам 1-8		2 548	0	0	2 548
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	56	56
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	44	44
Затраты на страхование	2,00%	0	0	51	51
Итого по главе 9	5,92%	0	0	151	151
Итого по главам 1-9		2 548	0	151	2 698
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	33	33
Итого по главе 10	1,30%	0	0	33	33
Итого по главам 1-10		2 548	0	184	2 732
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	132	132
Итого по главе 12	5,20%	0	0	132	132
Итого по главам 1-12		2 548	0	316	2 864
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	51	0	6	57
Итого по главе 13	2,00%	51	0	6	57
Итого по главам 1-13		2 599	0	323	2 921

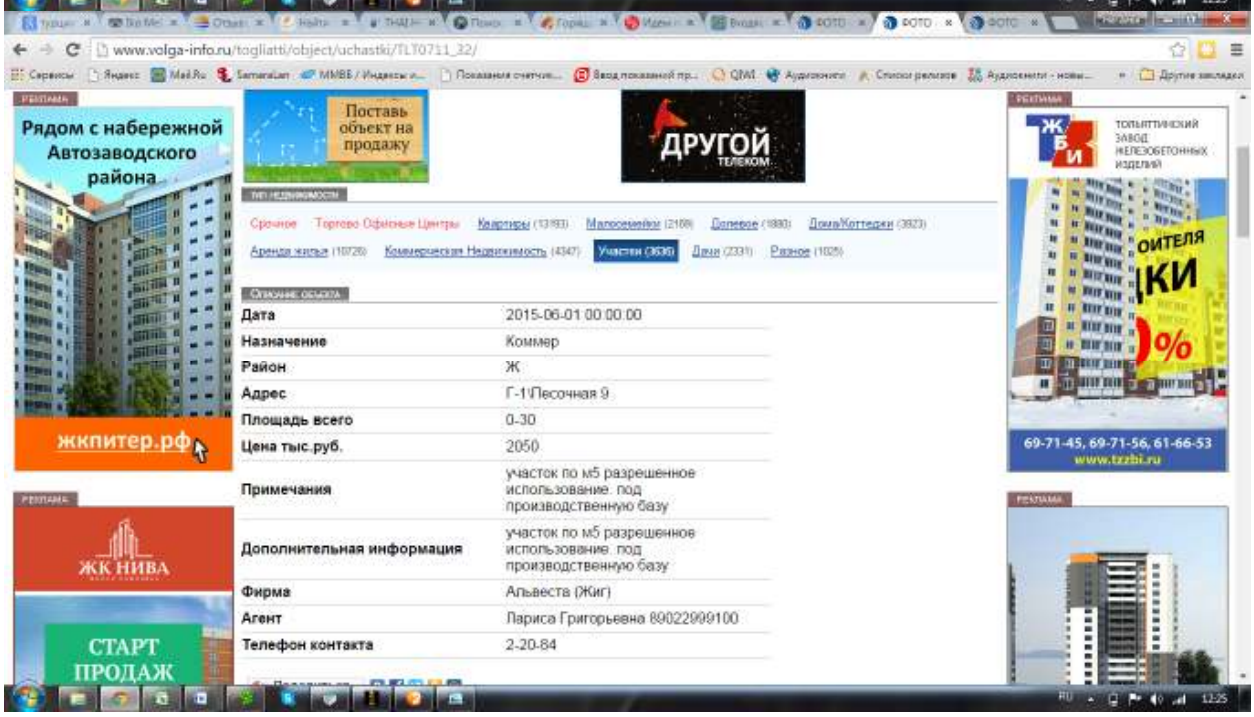
Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	1,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	14,25%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	0,90%
С учетом прибыли предпринимателя	2 948 руб.
НДС 18%	531 руб.
С учетом НДС	3 478 руб.

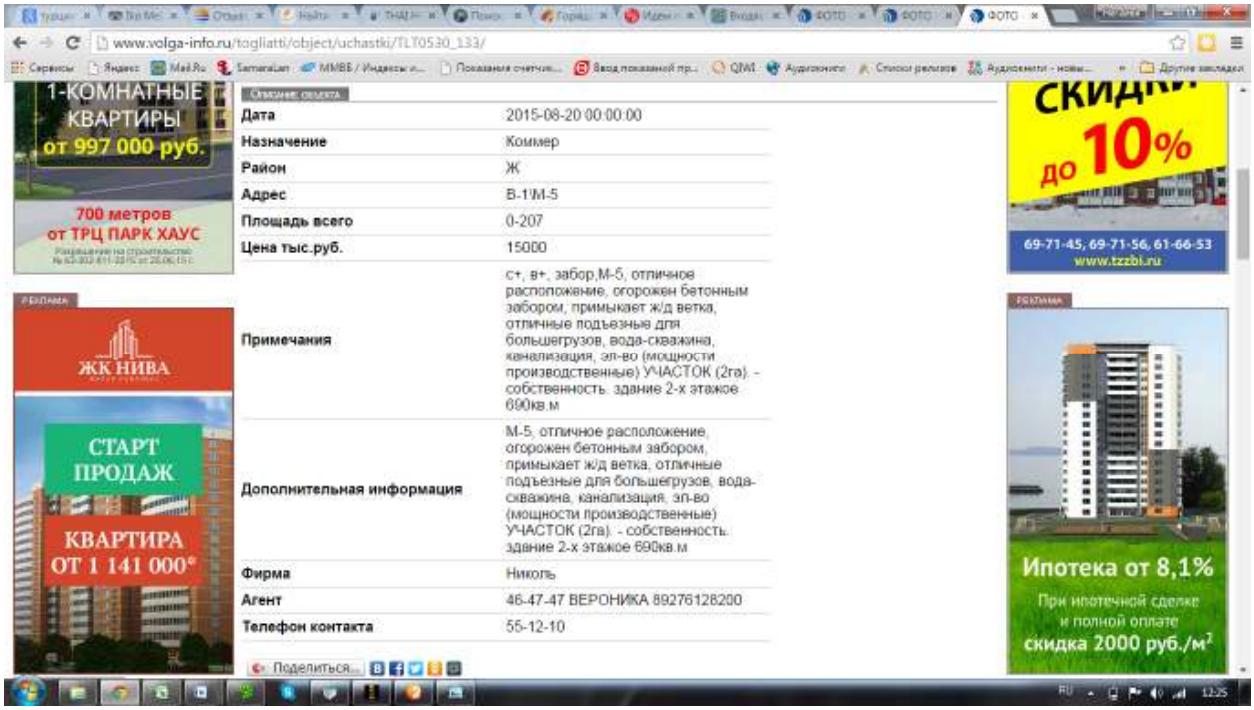
Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.

www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0801_35/
Сертификаты. Ипотека. Авансы. Займы
102 за 399
мб/сек руб/мес
Куба
СТАРТ ПРОДАЖ
Прилесье
Закрытая территория
360 квартир
3 Га благоустройства
600 машиномест
Детские площадки
Парк с фонтаном
Новый стиль жизни
ЖК НИВА
Ипотека
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПАНОРАМА
Срочное
Торгово Офисные Центры
Квартиры
Малосемейки
Долевое
Дома/Коттеджи
Аренда жилья
Коммерческая Недвижимость
Участки (ЭБЗ)
Дачи
Разное
Дата 2015-08-14 00:00:00
Назначение Промыш
Район Ж
Адрес Морквашки
Площадь всего 0-15
Цена тыс.руб. 1100
Примечания 89272127813 под здание базы "Вторчермета"
Дополнительная информация 89272127813 под здание базы "Вторчермета"
Фирма Мир (Жиг)
Агент Наталья Ивановна 89272127813
Телефон контакта 9-22-02
Поделиться...

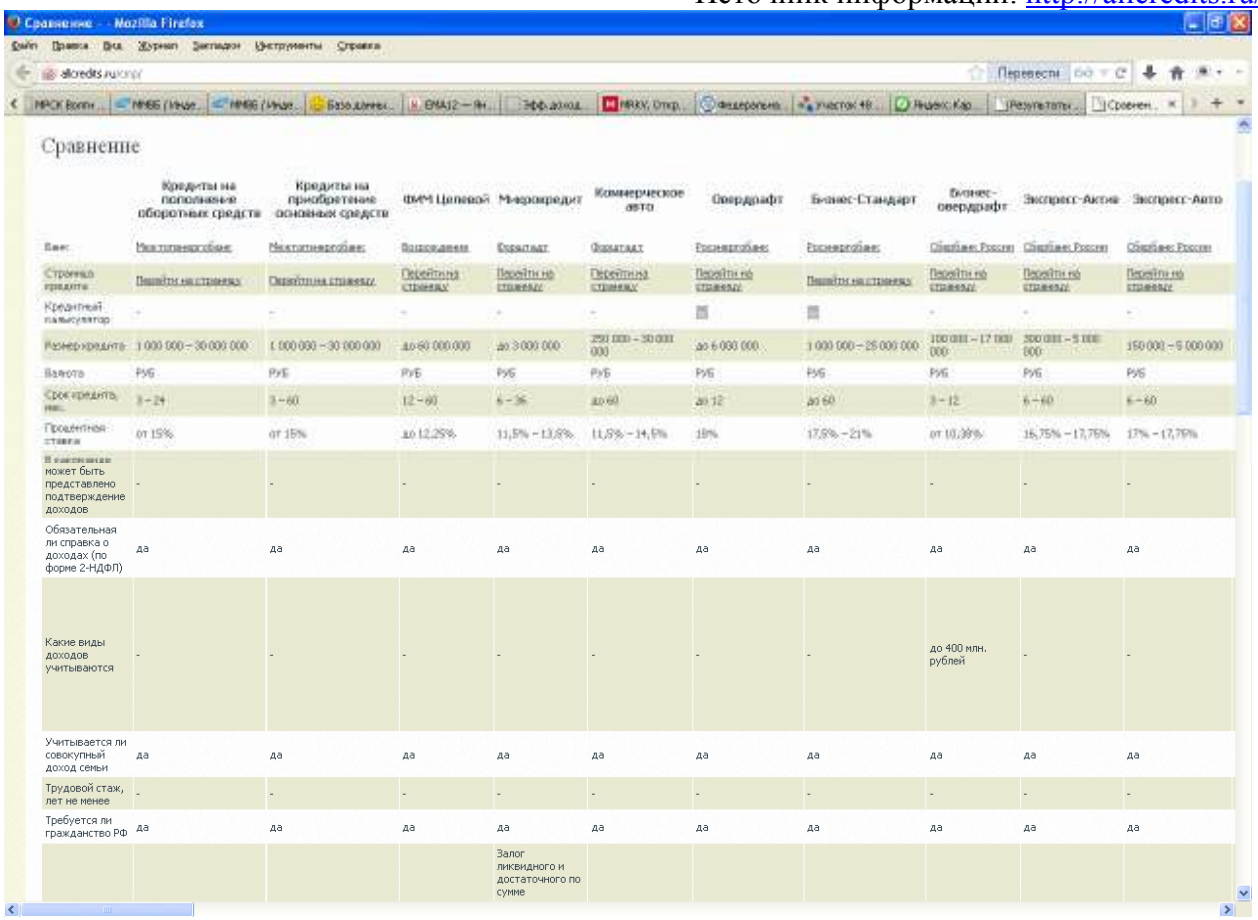

www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0711_32/
Рядом с набережной Автозаводского района
жкпитер.рф
Поставь объект на продажу
ДРУГОЙ ТЕЛЕКОМ
ТОЛЬЯТТИНСКИЙ ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
69-71-45, 69-71-56, 61-66-53
www.tzzbi.ru
ЖК НИВА
СТАРТ ПРОДАЖ
Срочное
Торгово Офисные Центры
Квартиры
Малосемейки
Долевое
Дома/Коттеджи
Аренда жилья
Коммерческая Недвижимость
Участки (ЭБЗ)
Дачи
Разное
Дата 2015-06-01 00:00:00
Назначение Коммер
Район Ж
Адрес Г-1\Песочная 9
Площадь всего 0-30
Цена тыс.руб. 2050
Примечания участок по м5 разрешенное использование: под производственную базу
Дополнительная информация участок по м5 разрешенное использование: под производственную базу
Фирма Альвеста (Жиг)
Агент Лариса Григорьевна 89022999100
Телефон контакта 2-20-84



www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0530_133/

Дата	2015-08-20 00:00:00
Назначение	Коммер
Район	Ж
Адрес	В-1\М-5
Площадь всего	0-207
Цена тыс.руб.	15000
Примечания	с+, в+, забор,М-5, отличное расположение, огорожен бетонным забором, примыкает ж/д ветка, отличные подъезные для большегрузов, вода-скважина, канализация, эл-во (мощности производственные) УЧАСТОК (2га). - собственность. здание 2-х этажное 690кв.м
Дополнительная информация	М-5, отличное расположение, огорожен бетонным забором, примыкает ж/д ветка, отличные подъезные для большегрузов, вода-скважина, канализация, эл-во (мощности производственные) УЧАСТОК (2га). - собственность. здание 2-х этажное 690кв.м
Фирма	Николь
Агент	46-47-47 ВЕРОНИКА 89276128200
Телефон контакта	55-12-10

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



Сравнение

	Кредиты на пополнение оборотных средств	Кредиты на приобретение основных средств	ФМК Целевой	Микрокредит	Коммерческое авто	Овердрафт	Бизнес-Стандарт	Бизнес-овердрафт	Экспресс-Актив	Экспресс-Авто
Банк	Межтопливербанк	Межтопливербанк	Возрождение	Фораштадт	Фораштадт	Росинвестбанк	Росинвестбанк	Сбербанк России	Сбербанк России	Сбербанк России
Страница кредита	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
Кредитный калькулятор	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Размер кредита	1 000 000 – 30 000 000	1 000 000 – 30 000 000	до 60 000 000	до 3 000 000	250 000 – 30 000 000	до 6 000 000	1 000 000 – 25 000 000	100 000 – 17 000 000	300 000 – 5 000 000	150 000 – 5 000 000
Валюта	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
Срок кредита, мес.	3 – 24	3 – 60	12 – 60	6 – 36	до 60	до 12	до 60	3 – 12	6 – 60	6 – 60
Процентная ставка	от 15%	от 15%	до 12,25%	11,5% – 13,8%	11,5% – 14,5%	18%	17,5% – 21%	от 10,39%	16,75% – 17,75%	17% – 17,75%
В качестве может быть представлено подтверждение доходов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательная ли справка о доходах (по форме 2-НДФЛ)	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Какие виды доходов учитываются	-	-	-	-	-	-	-	до 400 млн. рублей	-	-
Учитывается ли совокупный доход семьи	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Трудовой стаж, лет не менее	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Требуется ли гражданство РФ	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
				Залог ликвидного и достаточного по сумме						

Сравнение - - Mozilla Firefox

	Бизнес-Доверие	Овердрафт	Бизнес-кредит	Овердрафт	Кредит	Кредиты с единовременной выдачей	Залоговые кредиты	Овердрафт Доверительный	Развитие	Доверие	Кредитная Линия
	Сбербанк России	Газпромбанк	Газпромбанк	Газпромбанк	Внешпромбанк	Райффайзенбанк	Райффайзенбанк	Банк Проектного Финансирования	Балтинвестбанк	Балтинвестбанк	Балтинвестбанк
	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-	-	-	-	-	-	-	-			
	80 000 – 3 000 000	до 30 000 000	до 10 000 000	300 000 – 5 000 000	индивидуально	100 000 – 2 000 000	100 000 – 4 000 000	300 000 – 3 000 000	от 1 000 000	150 000 – 1 000 000	от 1 000 000
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	3 – 36	до 12	индивидуально	12	до 18	4 – 60	4 – 60	до 12	до 18	до 36	до 18
	от 13,94%	от 13%	14% – 21%	15% – 22%	от 16%	18% – 23%	15% – 18%	18%	от 13%	от 16%	от 13%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	до 400 млн. рублей	-	-	-	-	до 40 млн. рублей	до 40 млн. рублей	Объем среднемесячного поступления выручки на все расчетные счета клиента за последние 6 месяцев должен составлять не менее 1 000 000 рублей.	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

	Овердрафт	Овердрафт	Бизнес-овердрафт	Бизнес-стандарт	Бизнес-помощь	Микрокредитование	Целевой	Овердрафт	Оборотный кредит	Умный кредит: овердрафт	Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Н: приобр коммер недвижи
	Алор Банк	ЭТБанк	Автовазбанк	Автовазбанк	Автовазбанк	Запсибкомбанк	ВТБ 24	ВТБ 24	ВТБ 24	Юниаструм	Банк Санкт-Петербург	Банк Сан Петербур
	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	индивидуально	50 000 – 150 000	300 000 – 3 000 000	1 000 000 – 10 000 000	200 000 – 1 000 000	до 3 000 000	от 850 000	от 850 000	от 850 000	до 50 000 000	индивидуально	до 85% о стоимост
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	до 12	до 12	до 12	до 24	до 24	до 36	до 60	до 12	до 24	6 – 12	до 60	до 60
	10% – 12%	16% – 46%	12%	13% – 14%	15%	16,5% – 19%	от 10,3%	от 10,4%	от 10,3%	от 14%	от 13,75%	от 13,25%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

На приобретение коммерческой недвижимости	Кредитная линия — с фиксированными ставками	Финансирование оборотного капитала	Овердрафт — с фиксированными ставками	Льготный овердрафт	Бизнес-старт	Кредит-Овердрафт	Овердрафт	Автокредит для бизнеса	Овердрафт	Оптимальный	Экспресс Овердрафт
Банк Санкт-Петербург	Юнейкредит Банк	Юнейкредит Банк	Юнейкредит Банк	Зенит	Сбербанк России	Промсвязьбанк	Номос-Банк	Номос-Банк	Номос-Банк	Открытие	Абсолют Банк
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
-	-	-	-	-	-	-	■	■	■	-	■
до 85% от стоимости	500 000 – 25 000 000	500 000 – 40 000 000	500 000 – 7 500 000	300 000 – 15 000 000	100 000 – 3 000 000	300 000 – 15 000 000	до 750 000	1 000 000 – 7 000 000	от 750 000	50 000 – 1 500 000	300 000 – 3 000 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 60	6 – 24	3 – 24	до 6	до 12	6 – 42	до 12	до 12	до 60	до 12	до 36	до 12
от 13,25%	11,0% – 16,5%	11% – 16,5%	12% – 14,5%	12% – 13,5%	17,5% – 18,5%	12% – 15,5%	15% – 17%	14,5% – 17,5%	13,65% – 14%	17% – 19%	13,5%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
				предоставление поручительства							

Сравнение - - Mozilla Firefox

Экспресс Овердрафт	Авансовый Овердрафт	Овердрафт Стандарт	АК БАРС — Оптимальный	Овердрафт	Залоговая ярмарка	Коммерсант	Кредит доверия	Овердрафт под инкассируемую выручку	Овердрафт	Кредитная линия «Аукцион»	Кредит на оборудование и транспорт	О…
Абсолют Банк	Абсолют Банк	Абсолют Банк	АК БАРС БАНК	Авангард	Промсвязьбанк	ВТБ 24	Банк Интеза	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Московский областной банк	Зенит	Зен…
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Пер… стр…
■	■	■	-	-	-	■	-	-	-	-	-	-
300 000 – 3 000 000	300 000 – 3 000 000	300 000 – 10 000 000	1 000 000 – 10 000 000	индивидуально	150 000 – 60 000 000	до 3 000 000	150 000 – 3 000 000	500 000 – 150 000 000	500 000 – 100 000 000	индивидуально	500 000 – 75 000 000	500 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 12	до 12	до 12	до 36 и до 60	до 1	3 – 60	до 60	до 36	до 18	до 12	до 12	до 60	до…
13,5%	14%	12,5%	13,25% – 15,25%	19,5% – 12%	9% – 13,1%	от 16,5%	16,5% – 20%	от 14%	от 16%	16%	13% – 17%	13…
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	до 1 млрд. рублей	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

alcredits.ru/cmp/

Перевести

Кредит на оборудование и транспорт	Оборотное кредитование	Овердрафт	Кредитование на развитие бизнеса	Овердрафт «Премиум»	Овердрафт «Базовый»	Кредитование индивидуальных предпринимателей	Оборотный кредит	Партнер	Оборудование в кредит	Микрокредит	Развитие
Зенит	Зенит	Банк Западный	Банк Западный	Финансовый стандарт	Финансовый стандарт	Московский областной банк	Открытие	Альфа-Банк	Открытие	Абсолют Банк	Абсолют Банк
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
500 000 – 75 000 000	500 000 – 75 000 000	индивидуально	500 000 – 165 000 000	1 500 000 – 3 000 000	300 000 – 1 500 000	100 000 – 1 000 000	500 000 – 30 000 000	350 000 – 6 000 000	500 000 – 30 000 000	150 000 – 1 000 000	1 000 000 – 20 000 000
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 60	до 36	1 – 12	1 – 12	12	12	до 24	до 24	6 – 36	до 60	до 24	до 24
13% – 17%	13% – 17%	от 16%	от 14%	18 – 22	20% – 22%	19%	11% – 16%	от 15%	14% – 16,5%	16% – 24%	10,5% – 15%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи	01 декабря 2009 года
Документы-основания	- Договор купли-продажи от 19.11.2009 г. - Правила доверительного управления фондом Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009 г., в реестре за № 1448-94199611; - Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-1; - Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-2
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	КОНТОРА НАЧАЛЬНИКА УЧАСТКА Назначение: Нежилое здание Площадь: 386,30 кв.м этажность: 2 Литера: А2 инвентарный номер: 0002277 Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская

Кадастровый (или условный) номер

63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0

Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

63-АД 329735

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи	01 декабря 2009 года
Документы-основания	- Договор купли-продажи от 19.11.2009 г. - Правила доверительного управления фондом Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009 г., в реестре за № 1448-94199611; - Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-1; - Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-2
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС С ПОДВАЛОМ, КОТЕЛЬНАЯ Назначение: Нежилое здание Площадь: 1792,60 кв.м этажность: 3 подземная этажность: -1 инвентарный номер: 0001209 Литера: А,А1 Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская

Кадастровый (или условный) номер

63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0

Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

63-АД 329732

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	01 декабря 2009 года
Документы-основания	- Договор купли-продажи от 19.11.2009 г. - Правила доверительного управления фондом Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009 г., в реестре за № 1448-94199611; - Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-1; - Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009 г., в реестре за № 1448-94199611-2
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЕДИНОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ) Назначение: Земли населенных пунктов Площадь: 227981,00 кв.м Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Моркваашинская

Кадастровый (или условный) номер

63:02:0000000:0026

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01 декабря 2009 года сделана запись регистрации 63-63-02/039/2009-527

Государственный регистратор С.Д. Будак

63-АД 329739

ДОГОВОР
купли-продажи

город Самара **«19» ноября 2009 года**

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

И

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

1. Предмет договора

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

Объект № 1.
Земельный участок (единое землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 227981,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0026
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 2.
Контора начальника участка. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 386,30 кв.м. этажность:2 Литера: А2 инвентарный номер: 0002277. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 3.
Столярный цех. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 7107,50 кв.м. этажность:1 Литера: А3 инвентарный номер: 0002281. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002281:А3//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 4.
Здание лесоцеха. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3376,00 кв.м. этажность:3 Литера: А4 инвентарный номер: 0002280. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002280:А4//0061:06:0091:000:0:0.
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 5.
Здание гаража на 9 машин. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 739,40 кв.м. этажность:1 Литера: А5 инвентарный номер: 0002279. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002279:А5//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 6.
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 1792,60 кв.м. этажность:3 подземная этажность: -1 Литера: А,А1 инвентарный номер: 0001209. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 7.
Участок изготовления погонажных изделий. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 889,80 кв.м. этажность:1 Литера: А7 инвентарный номер: 0002278. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000://5:0002278:А7//0061:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 8.

Продавец _____ Покупатель _____ 1

Здание пожарного депо. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 377,20 кв.м. этажность:1 Литера: А6 инвентарный номер: 0002276. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002276:А6//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит **«Продавцу»** на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.
Вышеуказанное имущество далее по тексту именуются также «Объект недвижимости».
1.2. **«Продавец»** гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют, что подтверждено **«Продавцом».**
1.3. **«Покупатель»** до подписания настоящего договора с документами на отчуждаемый **Объект недвижимости** осмотрел, а также осмотрел **Объект недвижимости,** ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. **Стоимость** отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **102 180 840 (Сто два миллиона сто восемьдесят тысяч восемьсот сорок) рублей 00 копеек**, в том числе НДС – 128 (Сто двадцать восемь) рублей 17 копеек.

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект №1	102 180 000,00
Объект №2	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №3	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №4	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №5	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №6	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №7	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Объект №8	120,00 в т.ч. НДС -18% -18,31
Итого:	**102 180 840,00**

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. **«Продавец»** обязуется:
3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на **Объект недвижимости** документы к моменту подписания настоящего договора.
3.1.1. Передать **«Покупателю» Объект недвижимости** в день подписания настоящего договора.
3.2. **«Покупатель»** обязуется:
3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.3. настоящего договора.
3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель».**

4. Изменение и расторжение договора

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

Продавец _____ Покупатель _____ 2

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. С этого момента обязательства Сторон считаются исполненными, вследствие чего настоящий договор имеет силу **акта приема-передачи**.

7. Особые условия

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

8. Разрешение споров

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

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

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

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

«ПРОДАВЕЦ»:	**«ПОКУПАТЕЛЬ»:**
ЗАО «Интервал» 443068, г. Самара, ул. Скляренко, 12, ИНН/КПП 6316137517/631601001, Р/с 40702810000000011570 в ОАО «Первый Объединенный Банк» К/с 30101810100000000927 БИК 043601927	**ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент»** **Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный»** 443086, г. Самара, ул. Ерошевского, 3 А ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001 Р/с 40701810500000000134 в ОАО «Первый Объединенный Банк» К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

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

Ревва Вера Владимировна Подпись:

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

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

Продавец _____ Покупатель _____ 3

Объект № 8.
Здание пожарного депо. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 377,20 кв.м. этажность:1 Литера: А6 инвентарный номер: 0002276. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002276:А6//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

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 19 ноября 2009 года.

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

Ревва Вера Владимировна Подпись:

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

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

Продавец _____ Покупатель _____ 5

АКТ
приема-передачи

г.о. Самара "19" ноября 2009 г.

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

И

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

1. «**Продавец**» передал «**Покупателю**» в собственность указанный в договоре купли-продажи от 19 ноября 2009 г. следующий **Объект недвижимости:**

Объект № 1.
Земельный участок (единое землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 227981,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0026
Земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 2.
Контора начальника участка. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 386,30 кв.м. этажность:2 Литера: А2 инвентарный номер: 0002277. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 3.
Столярный цех. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 7107,50 кв.м. этажность:1 Литера: А3 инвентарный номер: 0002281. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002281:А3//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 4.
Здание лесоцеха. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3376,00 кв.м. этажность:3 Литера: А4 инвентарный номер: 0002280. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002280:А4//0061:06:0091:000:0:0.
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 5.
Здание гаража на 9 машин. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 739,40 кв.м. этажность:1 Литера: А5 инвентарный номер: 0002279. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002279:А5//0061:06:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 6.
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 1792,60 кв.м. этажность:3 подземная этажность: -1 Литера: А,А1 инвентарный номер: 0001209. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Объект № 7.
Участок изготовления погонажных изделий. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 889,80 кв.м. этажность:1 Литера: А7 инвентарный номер: 0002278. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.
Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000://5:0002278:А7//0061:0091:000:0:0
Нежилое здание принадлежит «**Продавцу**» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Продавец _____ Покупатель _____ 4

Форма № Р 5 0 0 0 3

КОПИЯ

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

ООО УК "Первоинвест-Управление активами"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер 1 1 0 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0

17 июня 2011 за государственным регистрационным номером

(дата) (месяц прописью) (год)

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

ИФНС России по Октябрьскому району г.Самара

(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Ио заместителя начальника инспекции

Фирсова О.П.

М.П.

(подпись Ф.И.О.)

серия 63 №005446095

Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0

поставлена на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 13 марта 2008 г.

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Самары** 6 3 1 6

(код по классификатору налоговых органов и его наименование)

и ей присвоен

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

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

И.о. заместителя начальника инспекции **Фирсова О.П.**

серия 63 №005446104

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и управления»

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

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

Президент НП «СМАО» *Федотова М.А.*

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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-090960/14

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, 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.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

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

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

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

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

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

«20» мая 2014 г. г. Самара

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

Кондюрин Н. В._____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4867
Дата выдачи: 04.06.2015г.

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

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

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

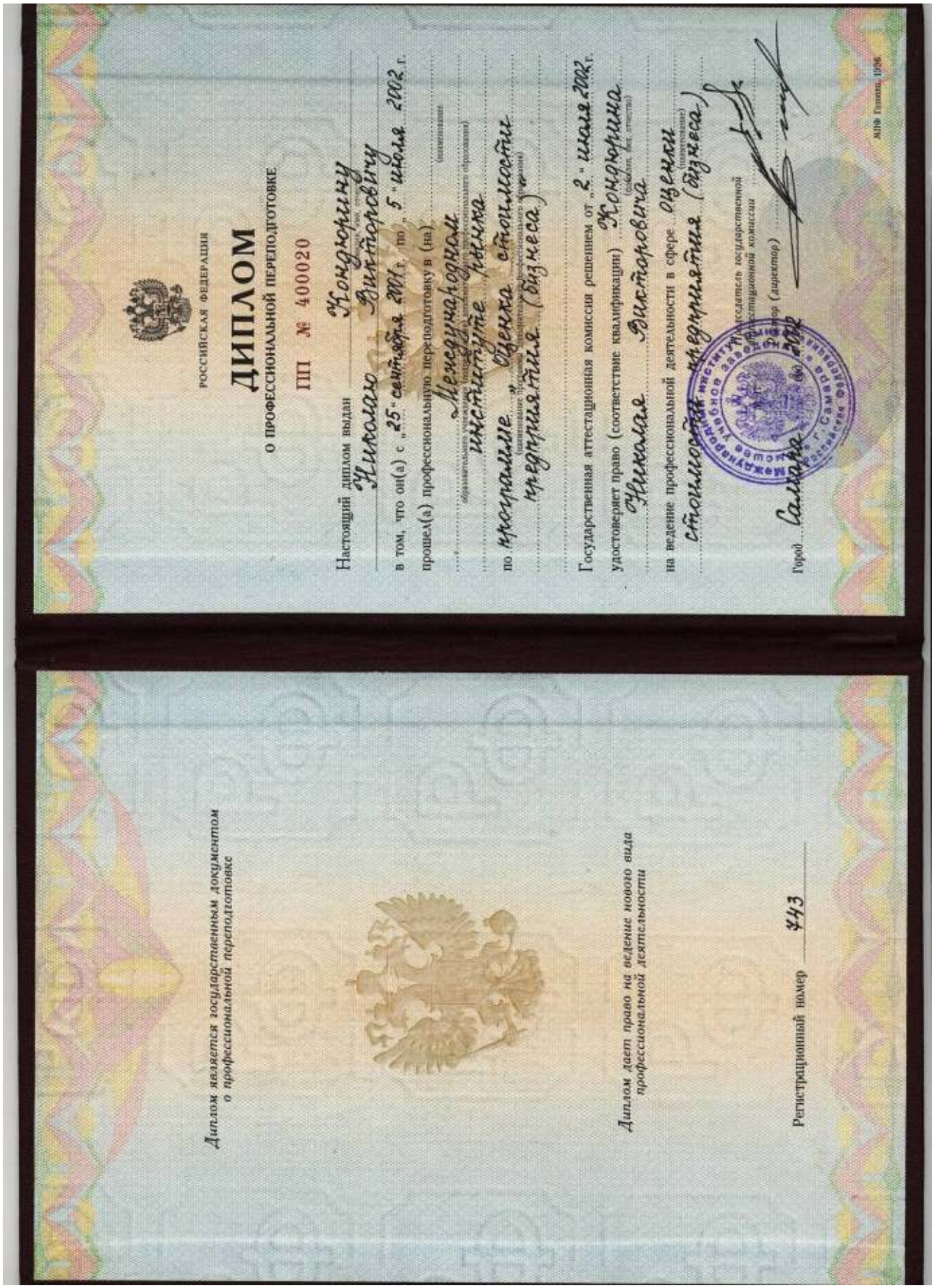
Кондюрин Николай Викторович

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан Кондонину Николаю Викторовичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном образовательном учреждении высшего профессионального образования Институте оценки и управления предприятия (бизнеса)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондонина Николая Викторовича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Самара

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 предпринимательства»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Город

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондорин

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШПП»

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

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

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

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

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено

Председатель экзаменационной комиссии *Л.В. Бирюков*

М.П.