УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____ Н.В. Кондюрин

16.10.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 970-1/15

Экземпляр №2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868,00 кв.м, кадастровый номер 63:09:0301157:0514**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Институт оценки и управления»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**16.10.2015г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**16.10.2015г.**

г.Самара, 2015г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №970-1/15

Объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома, общая площадь 1868,00 кв.м, кадастровый номер 63:09:0301157:0514
Местоположение:	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение ул.Победы и Молодежного бульвара
Объем оцениваемых прав:	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЖ №415363 от 17.11.2011г.
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г
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 2007г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г. 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 №175 к договору №524 от 16.12.2008г
Дата оценки:	16.10.2015г.
Дата составления отчета:	16.10.2015г.
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	Не применялся	9 441 495 руб.	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость (НДС не облагается)	***9 440 000 рублей*** ***Девять миллионов четыреста сорок тысяч рублей***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик _____ Н.В. Кондюрин

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
РАЗДЕЛ 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
РАЗДЕЛ 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
РАЗДЕЛ 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
РАЗДЕЛ 1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 7
РАЗДЕЛ 1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 9
РАЗДЕЛ 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
РАЗДЕЛ 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 11
РАЗДЕЛ 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 35
РАЗДЕЛ 2.4. КЛАССИФИКАЦИЯ МЕТОДОВ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 36
РАЗДЕЛ 2.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36
РАЗДЕЛ 2.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 44
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 46
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ 51
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 54
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 61

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

РАЗДЕЛ 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

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

Адрес (Местоположение)объекта оценки:

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

Имущественные права на объект оценки:

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

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

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

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

Вид определяемой стоимости:

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:

16.10.2015г.

Срок проведения оценки:

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

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

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г.Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00

рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г. 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 28.08.05г.

Заказчик:

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

РАЗДЕЛ 1.3. 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 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое ис-пользование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимо-сти, 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.

РАЗДЕЛ 1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

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

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

РАЗДЕЛ 1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

д) составление отчета об оценке.

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не 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

РАЗДЕЛ 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

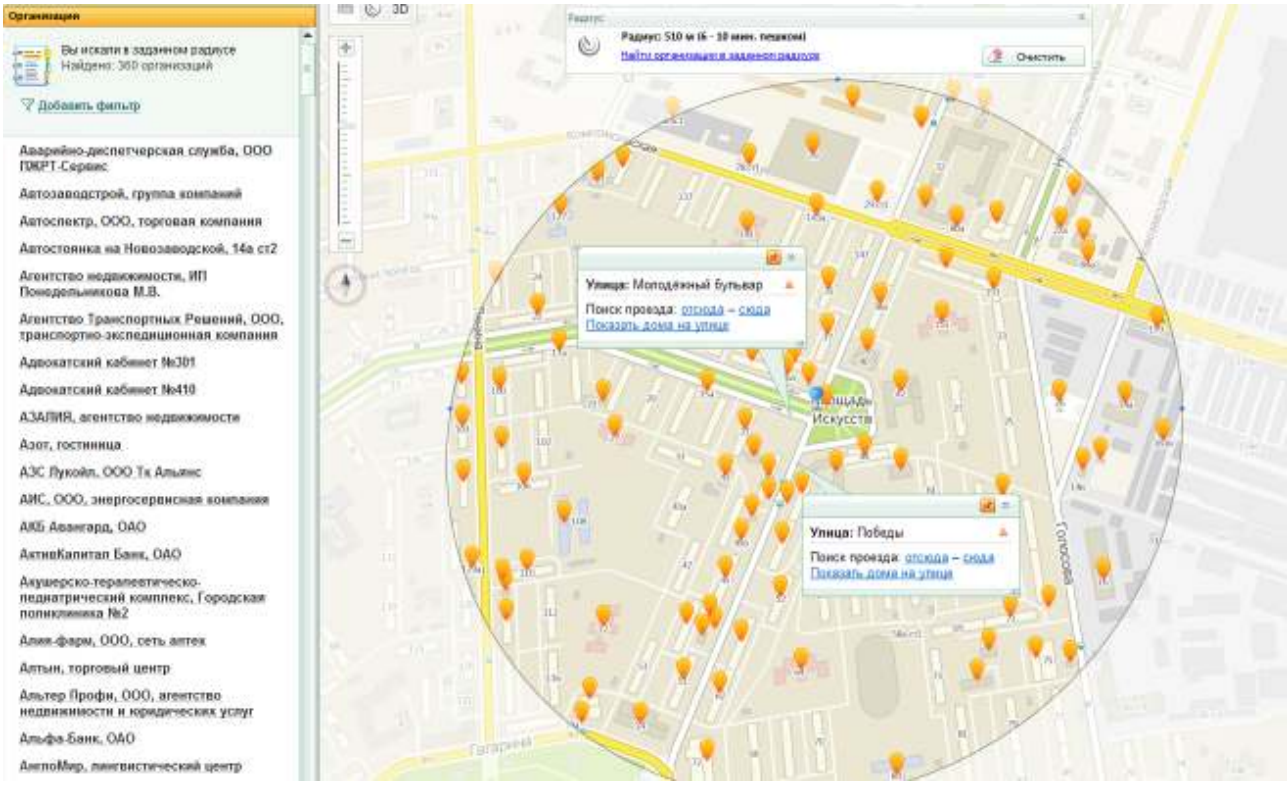
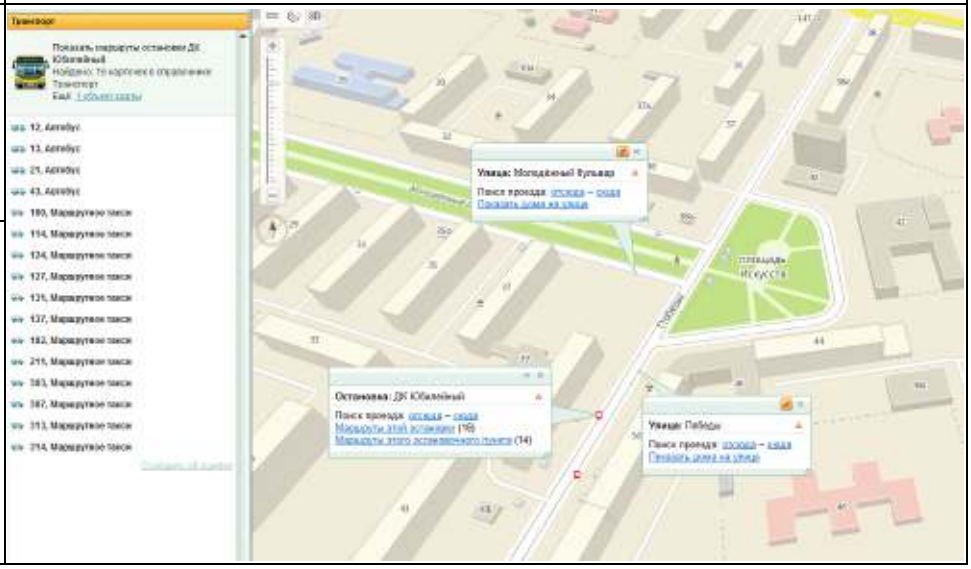


Рис.1 Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

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

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

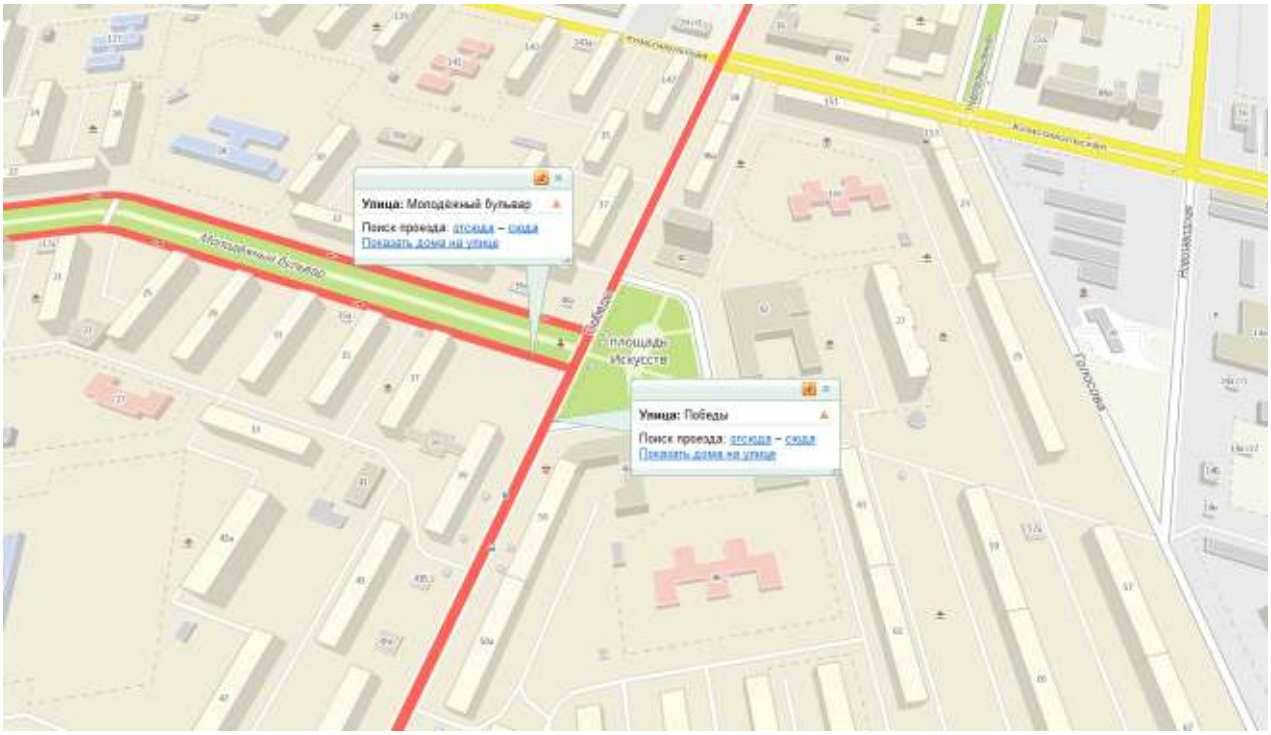


Рис.2. Местоположение объекта оценки.

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

РАЗДЕЛ 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Основные земельные законы 2014 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, 2014 год был весьма продуктивным с точки зрения земельного законодательства. Все эти перемены направлены на повышение прозрачности земельного рынка, его структуризацию и упрощение1.

Земельная реформа 2015 года.

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

Упрощенная приватизация для садоводов и огородников

Помимо продленной до 2018 года «дачной амнистии», будет еще одно новшество. Обновленное земельное законодательство позволит дачникам приватизировать землю по упрощенной схеме. Это касается участков, расположенных на территории садового или дачного объединения. Причем когда именно гражданин вступил в товарищество, значения не имеет. Воспользоваться облегченной схемой приватизации земли можно до декабря 2020 года.

Покупка муниципальной земли на аукционе

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

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

Самозахват земли – как будут бороться с нарушителями

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

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

участок не принадлежит соседям;

надел не является территорией общего пользования;

надел не выходит за пределы другой градостроительной зоны;

суммарная площадь образующегося участка не превышает предельно допустимых размеров.

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

Изъятие участков для государственных нужд

Земельная реформа также затрагивает вопрос изъятия и резервирования участков для государственных нужд. В частности, в еще одном законе, вступающем в силу 1 апреля 2015 года, детально прописаны особенности самой процедуры: сроки уведомления, размер

[1] http://rway.ru/articles/3364/

компенсации, документы, на основе которых изымаются наделы. Благодаря этому у владельцев появится возможность проконтролировать соблюдение своих прав и оспорить возможные нарушения. Тогда как раньше их просто ставили перед фактом, когда сделать что-либо было уже поздно. Изъятие участка теперь будет происходить по следующей схеме:

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

Если договориться с владельцем участка властям не удастся, допускается принудительное изъятие через суд. Иск может быть подан не ранее чем через 90 дней после предоставления гражданину проекта соглашения о выкупе участка.

Участки в малонаселенных районах бесплатно

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

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

Застройщикам ограничат сроки

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

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

Источник информации:

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

2. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

2.1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО 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.

Таблица 2.1. Распределение земель Самарской области по категориям

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

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

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.1.

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

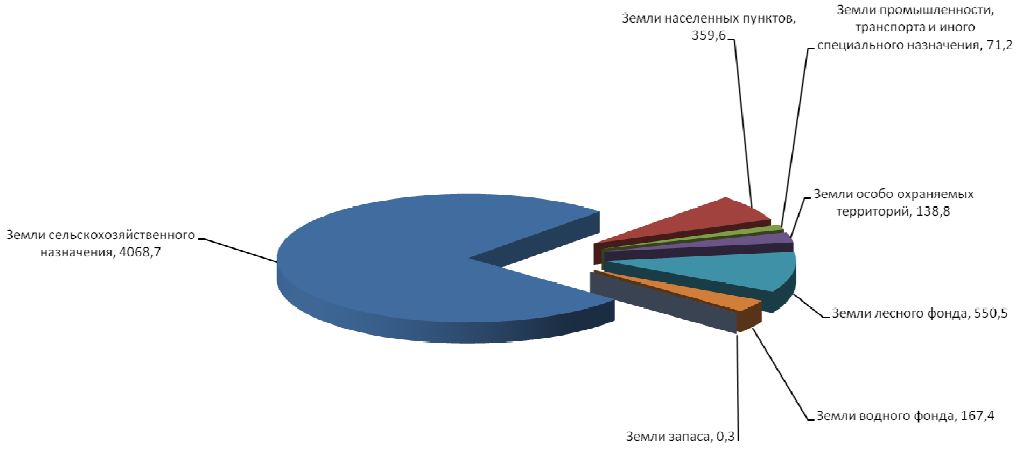


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и 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.

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

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

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

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

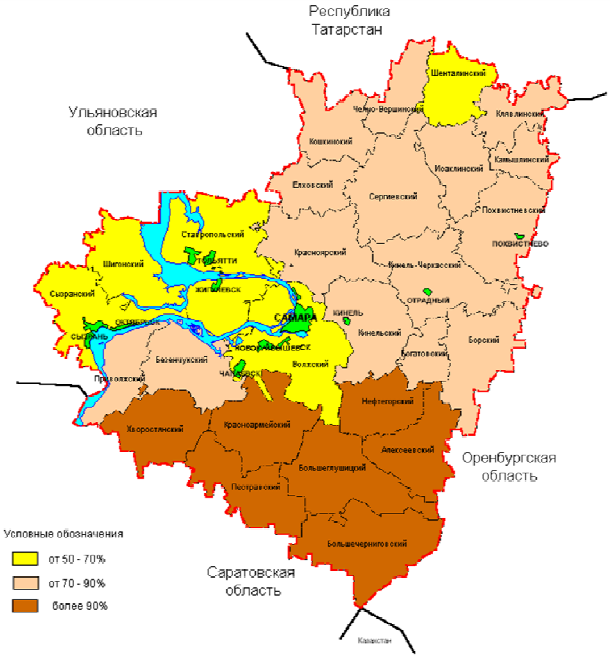


Рисунок 2.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

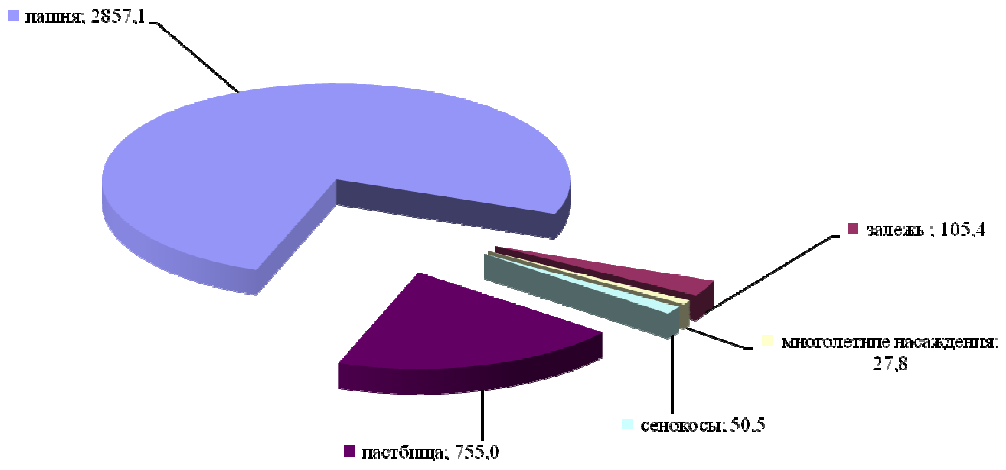


Рисунок 2.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

Земли населенных пунктов

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

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

Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5 %), объектами специального назначения - 0,5 тыс. га (0,3 %), землями, не вовлеченными в градостроительную

и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,6 тыс. га (2,1 %).

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

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

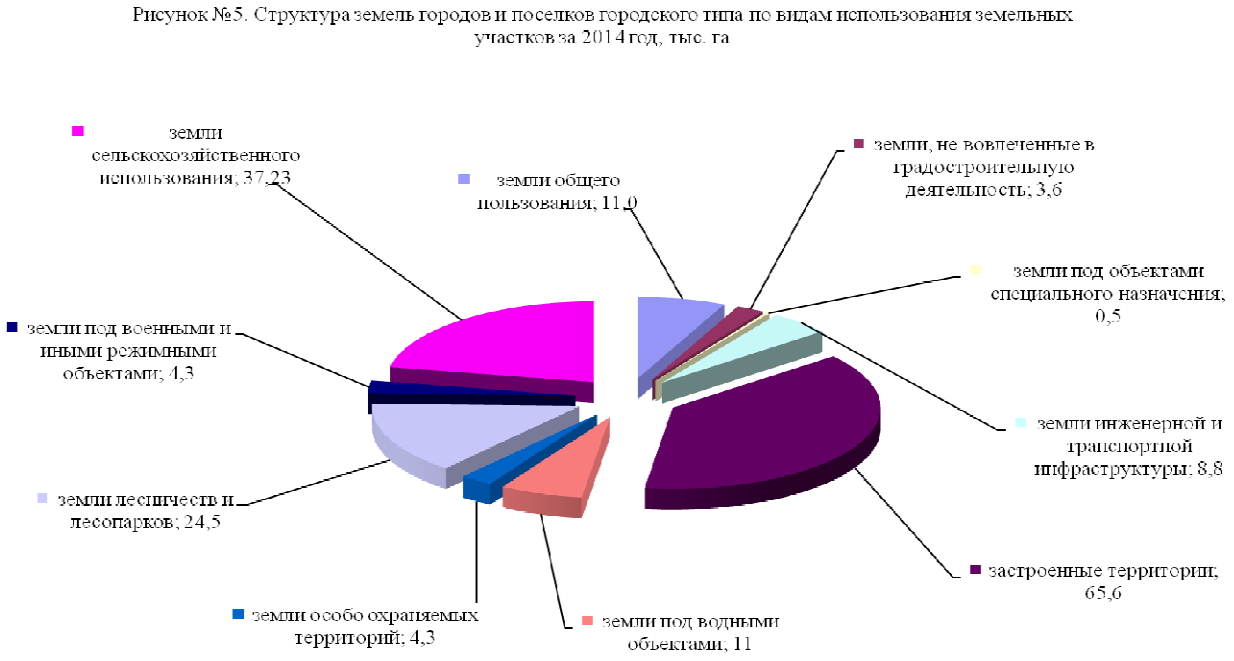


Рисунок 2.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

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

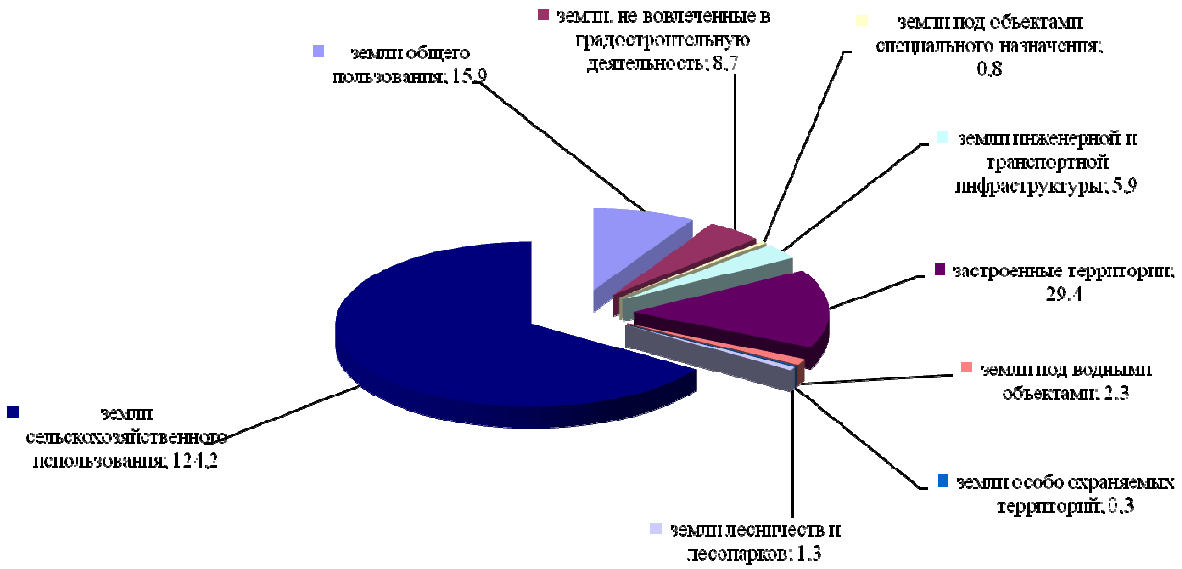


Рисунок 2.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

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

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

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

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

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

К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,8 тыс. га.

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

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

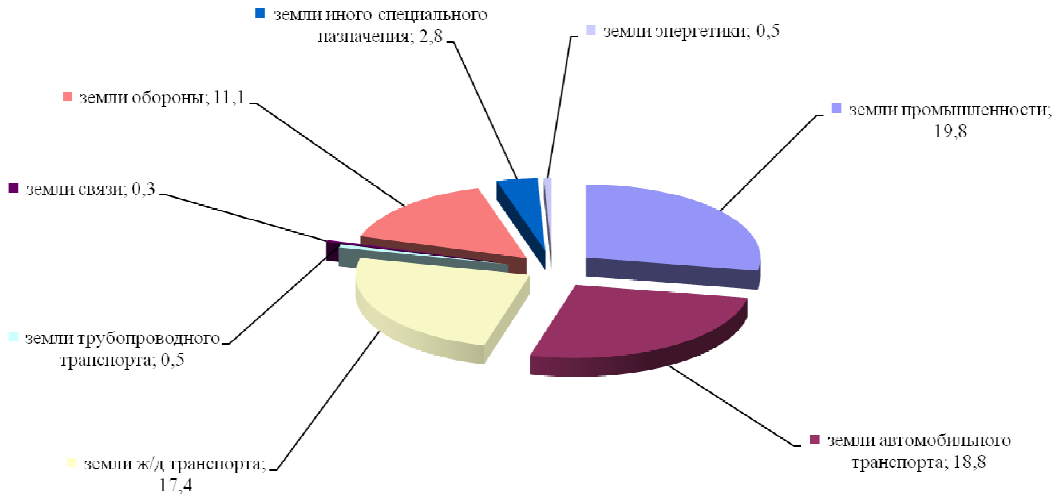


Рисунок 2.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использования за 2014 год, тыс. га

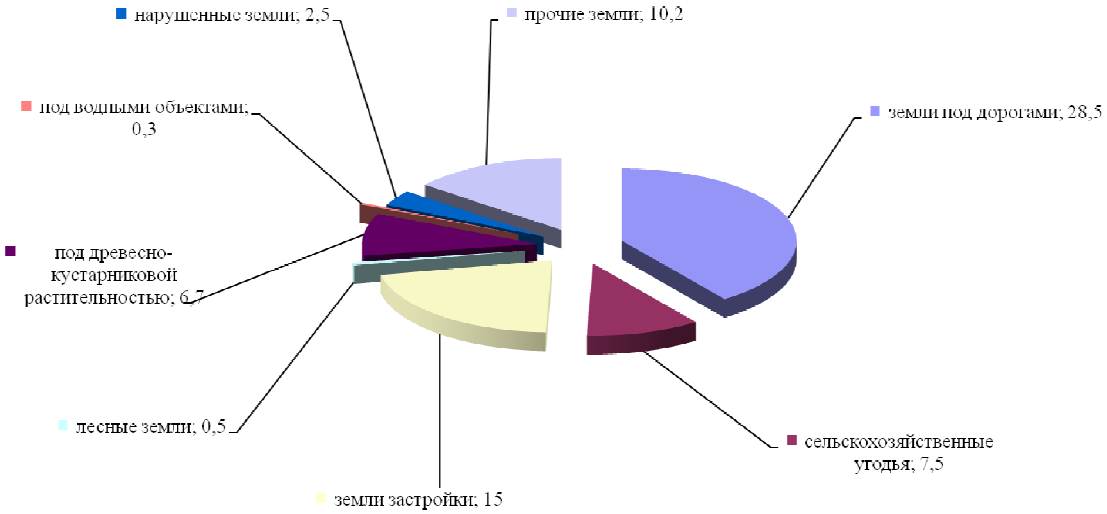


Рисунок 2.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

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

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» - 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина - 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

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

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

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

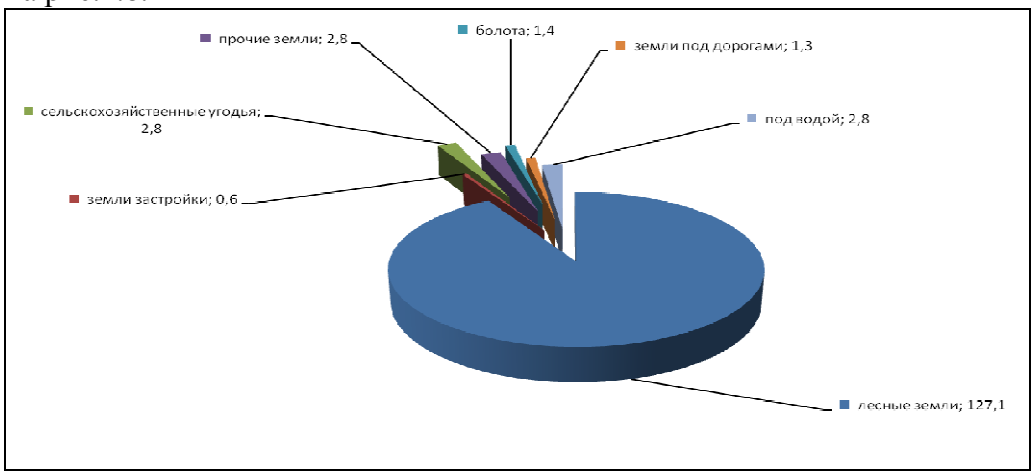


Рисунок 2.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли лесного фонда

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

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

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

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

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

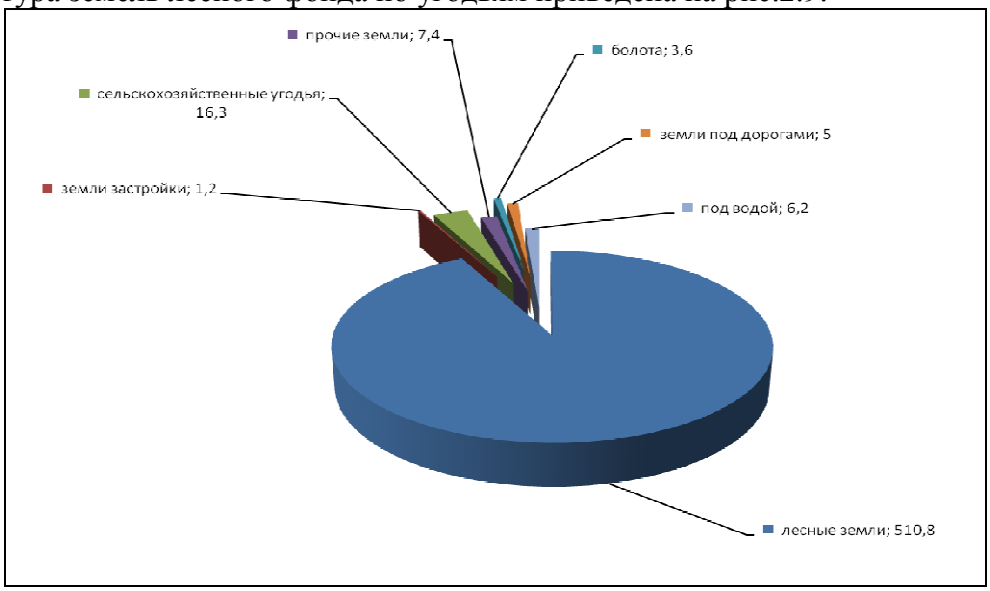


Рисунок 2.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.

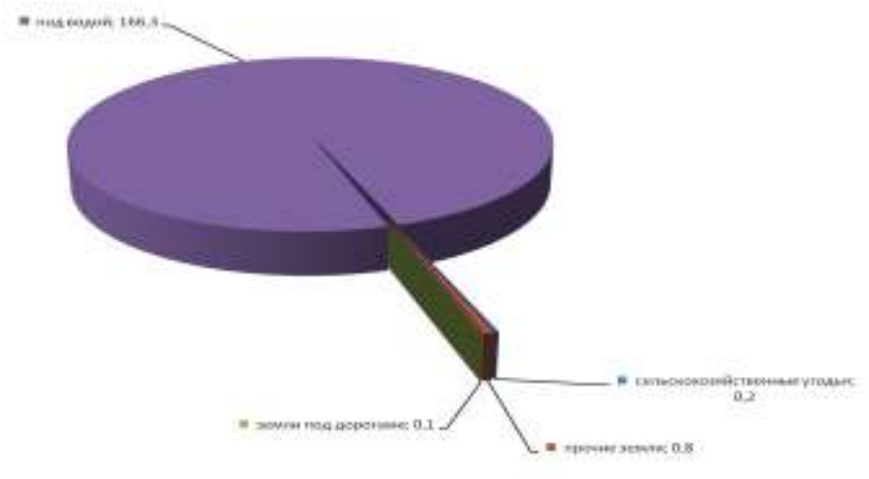


Рисунок 2.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли запаса

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

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

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.

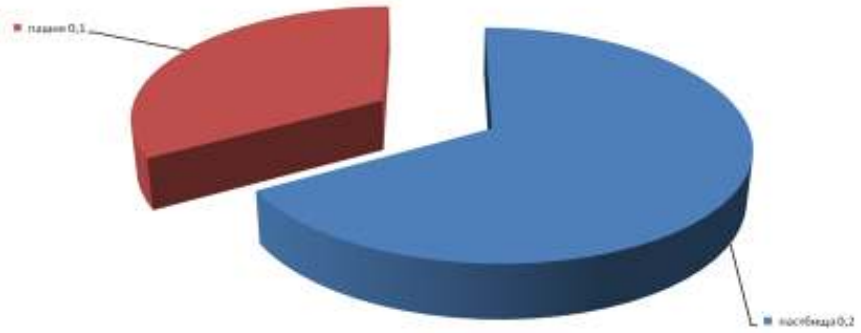


Рисунок 2.11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

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

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

Распределение земель населенных пунктов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель иных категорий

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

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

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

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

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

4. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ2

Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.

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

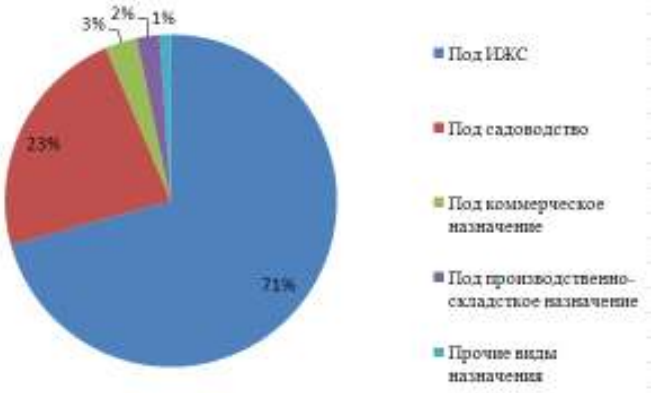


Рисунок 4.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2015 года, в % от предложения в шт

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

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

В общей структуре земельных участков коммерческого назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.

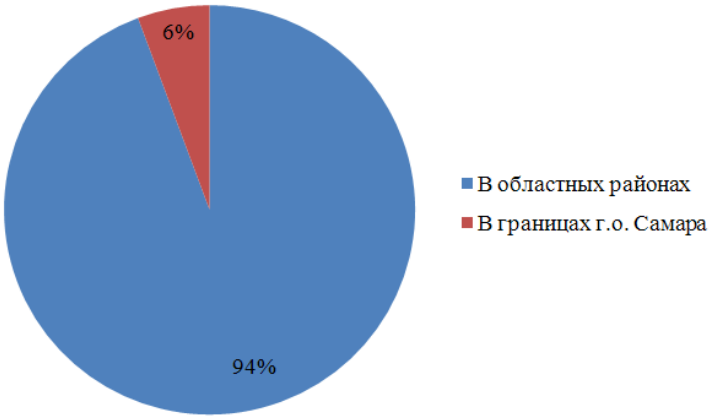


Рисунок 4.2 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2015г., % от предложения в сот.

Наибольшее количество участков коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года предлагается в экономически привлекательном районе Самаркой области - Ставропольском (34%) и г. Тольятти (26%).

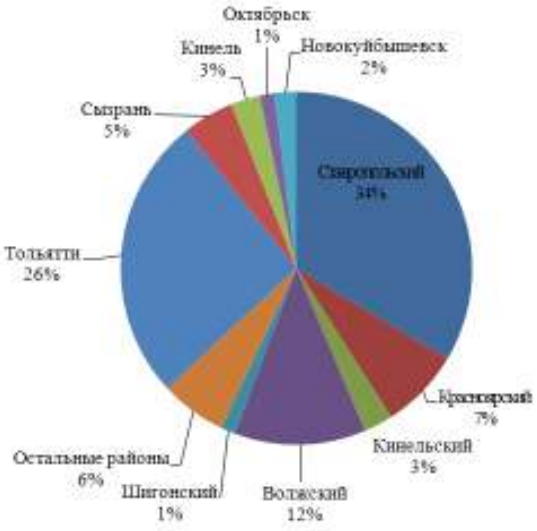


Рисунок 4.3 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков коммерческого назначения в Самарской области в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2015 года составил около 35 тыс. сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года установились на уровне 657 руб./кв.м, что на 3,9% выше показателя на конец 2014 года. Наиболее дорогими районами здесь являются Красноярский (в среднем 1050 руб./кв.м).

Рисунок 4.4 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов коммерческого назначения по Самарской области, 2014-2015гг., руб./кв.м

В среднем в городах областного назначения цены земельных участков под коммерческого назначение находится в диапазоне от 908 до 2643 руб./кв.м.

Рисунок 4.5 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков коммерческого назначения на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2 квартал 2015 года., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под коммерческое назначение в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 61% на Автозаводской район.

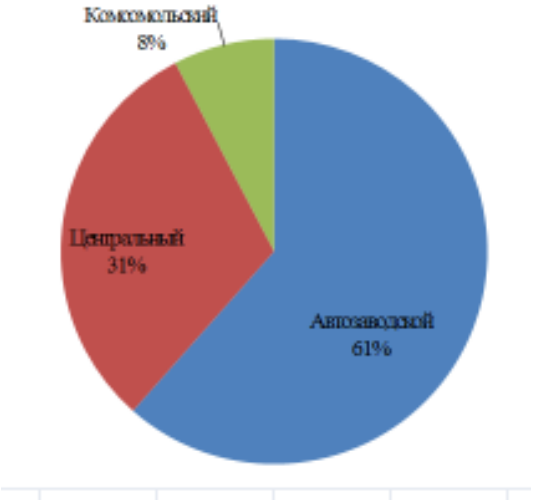


Рисунок 4.6 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков коммерческого назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2015 года составил около 3 тыс. сот.

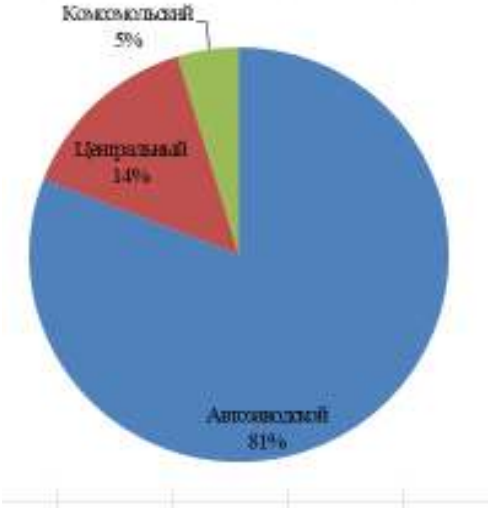


Рисунок 4.7 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общей площади в сот.

Средние цены на земельные участки коммерческого назначения г. Тольятти во 2 квартале 2015 года составляют 2 тыс. руб./кв.м:

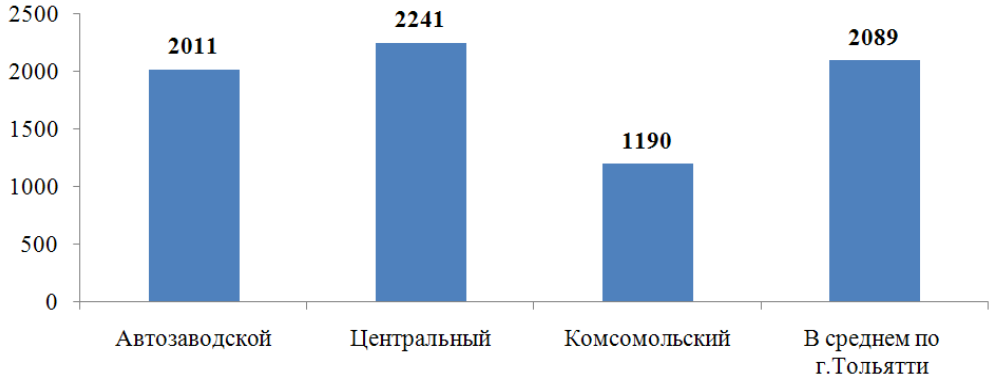


Рисунок 4.8 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков коммерческого назначения на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию на 2 квартал 2015 года., руб./кв.м

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

Таблица 4.1 Сводные данные по стоимости земельных участков коммерческого назначение в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков коммерческого назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков коммерческого назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков коммерческого назначения шт, 2 квартал 2015г
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	**811**	100	3 732	81
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
	Похвистневский				
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	**274**	800	729	8
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				

5. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.[3]

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

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

населенного пункта или в черте населенного пункта. Поэтому для анализа ценовых диапазонов могут быть выбраны участки как той, так и другой категории.

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 2% от общего количества предложений в штуках.

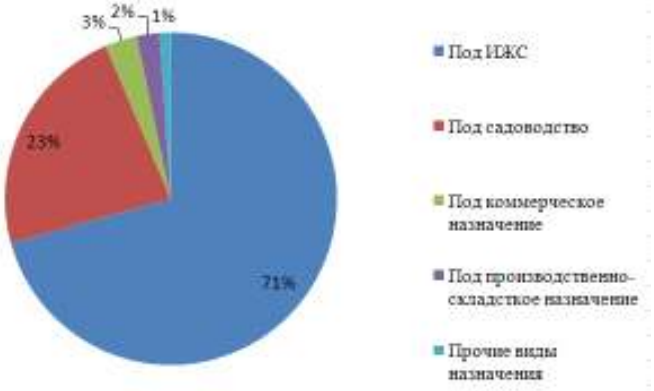


Рисунок 5.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2015 года, в % от предложения в шт

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

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.

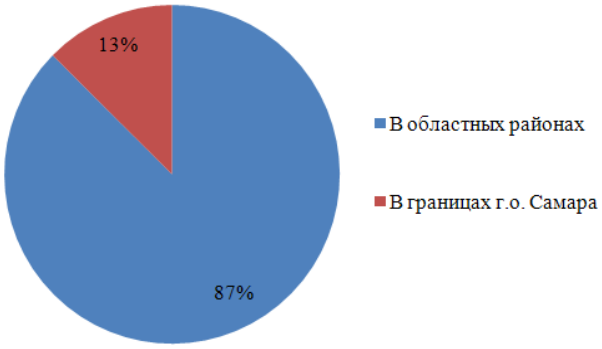


Рисунок 5.2 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2015г., % от предложения в сот.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2015 года сосредоточены в Красноярском районе (27%).

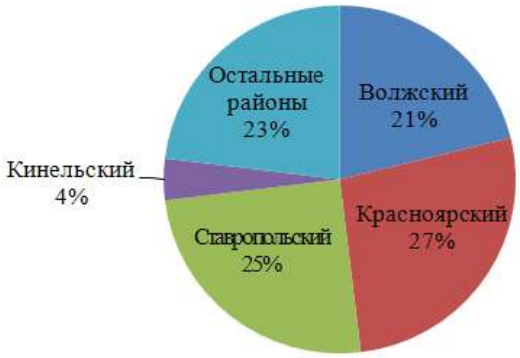


Рисунок 5.3 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2015 года составил около 29 тыс. сот.

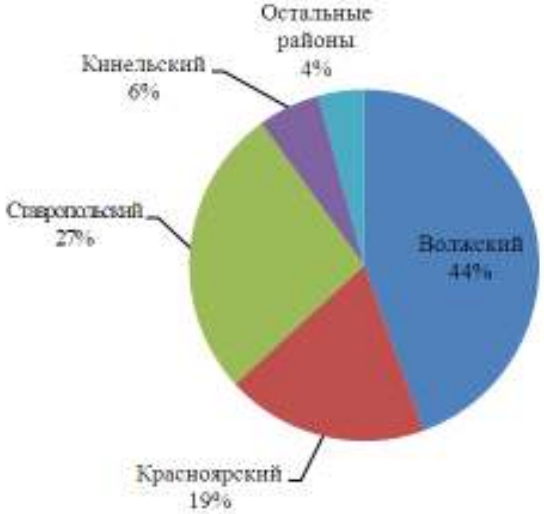


Рисунок 5.4 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общей площади в сот.

В городах областного подчинения и областных центрах Самарской области цены предложения на земли под промышленные объекты существенно ниже, чем в г. Самара. А именно, во 2 квартале 2015 года в г. Тольятти земли под промышленные объекты в среднем предлагаются по цене 978 руб./кв.м, в г. Новокуйбышевск – 1143 руб./кв.м, в г. Кинель -662 руб./кв.м, в г. Жигулевск - 550 руб./кв.м, в г. Сызрань – 485 руб./кв.м.

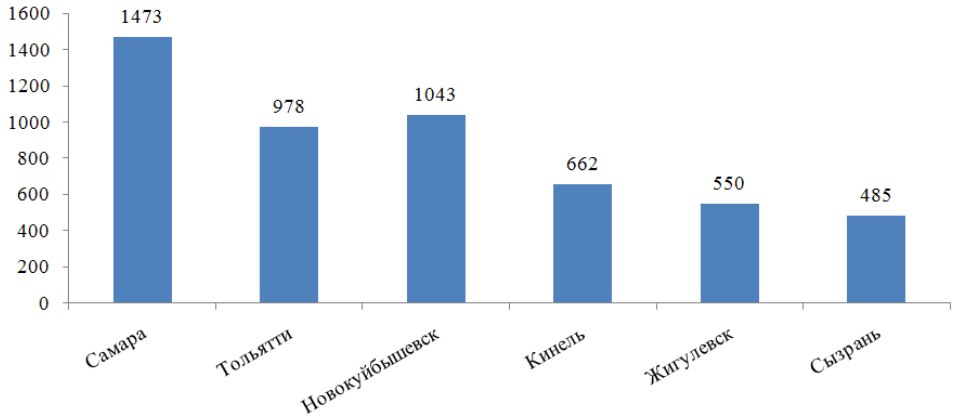


Рисунок 5.5 Среднее значение цены предложения земельных участков категории земли населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области, 2 квартал 2015 г, руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) в конце 2 квартала 2015 года составляет 463 руб./кв.м, что выше на 3,3% показателя на конец 2014 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 522 руб./кв.м.

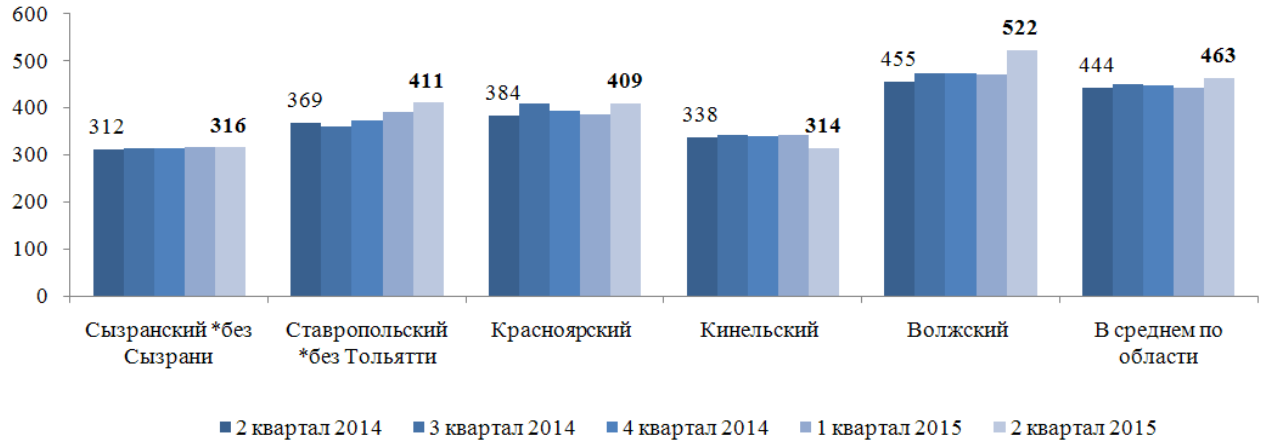


Рисунок 5.6 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2014-2015гг., руб./кв.м

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

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

Стоимость, руб./кв.м	4 квартал 2014 г			1 квартал 2015 г			2 квартал 2015 г		
	Средн ее	Миниму м	Максиму м	Средн ее	Миниму м	Максиму м	Средн ее	Миниму м	Максиму м
Ставропольский	**374**	150	1000	**391**	150	1200	**411**	150	1000
Красноярский	**394**	50	1772	**386**	50	818	**409**	200	818
Кинельский	**340**	50	1000	**343**	50	1000	**314**	57	571
Волжский	**474**	46	1148	**471**	51	1100	**522**	100	1100
В целом по области	**448**	46	1772	**391**	50	1200	**463**	50	1100

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

Категория населенного пункта	**Наименование района**	**Средняя стоимость земельных участков промышленного назначения без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.**	**Минимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г**	**Максимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г**	**Количество предложений земельных участков промышленного назначения, шт., 2 квартал 2015г**
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционн ого развития	Красноярский	**484**	57	1 100	42
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
	Похвистневский				
Населенные пункты	Хворостянский	**176**	50	266	4
	Клявлинский				

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков промышленного назначения без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Минимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Максимальная стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./кв.м., 2 квартал 2015г	Количество предложений земельных участков промышленного назначения, шт., 2 квартал 2015г
районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционн ого развития	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				

Таблица 5.3 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2015 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
5	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
6	Сайт АН «Визит»	http://www.vzt.ru/

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

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков коммерческого назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара – 94%.
- Наибольшее количество участков коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года предлагается в экономически привлекательном районе Самаркой области - Ставропольском (34%) и г. Тольятти (26%).
- Совокупный объем предложения земельных участков коммерческого назначения в Самарской области в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2015 года составил около 35 тыс. сот.
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки коммерческого назначения во 2 квартале 2015 года установились на уровне 657 руб./кв.м, что на 3,9% выше показателя на конец 2014 года. Наиболее дорогими районами здесь являются Красноярский (в среднем 1050 руб./кв.м).
- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под коммерческое назначение в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 61% на Автозаводской район.
- Средние цены на земельные участки коммерческого назначения г. Тольятти во 2 квартале 2015 года составляют 2 тыс. руб./кв.м:

- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 2% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара – 87%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2015 года сосредоточены в Красноярском районе (27%).
- Во 2 квартале 2015 года в г. Тольятти земли под промышленные объекты в среднем предлагаются по цене 978 руб./кв.м, в г. Новокуйбышевск – 1143 руб./кв.м, в г. Кинель -662 руб./кв.м, в г. Жигулевск - 550 руб./кв.м, в г. Сызрань – 485 руб./кв.м.

  В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) в конце 2 квартала 2015 года составляет 463 руб./кв.м, что выше на 3,3% показателя на конец 2014 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 522 руб./кв.м

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г.Самара, ул.Революционная, д.70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-61

РАЗДЕЛ 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать

рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

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

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

РАЗДЕЛ 2.4. КЛАССИФИКАЦИЯ МЕТОДОВ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

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

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

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

РАЗДЕЛ 2.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже помещений аналогичного назначения в рассматриваемом районе города. Информация об аналогах была получена из базы данных портала по недвижимости Бюллетень объектов недвижимости "Волга-Инфо" (www.volga-info.ru)

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

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

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

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

$$\mathbf{C_p = Ц_i + K_i,}$$

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

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

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

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

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

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

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

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

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

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины корректировок метод общего анализа рынка. Обоснование корректировок в процентах на основе общего анализа рынка носит тот же субъективный характер, что и обоснование балловой оценки при использовании метода нормировки и метода иерархий. Шкала балловой оценки приведена в каждом отчете об оценке и определяет общие правила, использованные при кодировании качественных характеристик для всех аналогов и объекта оценки одинаково. Многолетний опыт оценки показывает, что балловое кодирование понятно и доступно заказчикам с точки зрения логики и оценки качественных параметров. Необходимо также заметить, что при адекватном балловом кодировании сложно получить недостоверную стоимость при использовании корректных аналогов.

В данном отчете использован метод анализа иерархий и метод нормировки. Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

- по результатам анализа рынка определено малое количество объектов-аналогов;
- полученная выборка не позволяет сформировать пары объектов для расчета корректировок;
- ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не

представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния.

- методы позволяют произвести оценку в описанной ситуации.

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

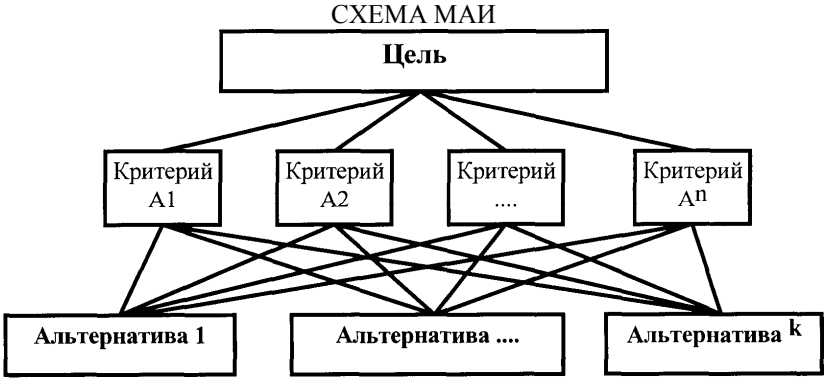
$$Cm = \frac{\sum_i (Ц_{ані} / \sum_j (\frac{K_{ані}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{обі}}{K_{\max j}}$$

где:

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

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

СХЕМА МАИ



где,

• верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);

• промежуточный уровень - критерии факторов влияния на рыночную стоимость:

Например, для оценки стоимости объекта, возможно применение следующих критериев:

А) Права на объекты;

Б) Условия финансирования сделки;

В) Условия и время продажи;

Г) Физические характеристики объектов;

• нижний уровень - набор альтернатив.

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

Элементом матрицы a (i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство;

7 - значительное превосходство;

9 - очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

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

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

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

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

Пусть A1...An - множество из n элементов, тогда W1...\Wп -соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W2/W1	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1		
	...			
	...			
An	Wn/W1			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W1/W2	***	W1/Wn	$X1=(1*(W1/W2)*(W1/W2))^{1/n}$	ВЕС(A1)=X1/ SUMMA
A2	W2/W1	1				+……..
	.					+……..
An	Wn/W1			1	$Xn=((Wn/W1)^{*}\ldots^{*}1)^{1/n}$	ВЕС(An)=Xn/ SUMMA
					SUMMA	Σ = 1

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

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

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	…	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтерна тивы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.п* Вес (Ап)

Вес Альтерна тивы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(А1)+...+Альт.2.п* Вес (Ап)
…	...	…	…	…	
Вес Альтерна тивы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.1<:.1*Вес(А1)+... +Альт.k.n* Вес (Аn)
Сумма					1

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

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

В рамках методов была принята следующая кодировка качественных параметров:

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

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	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	6
Масштаб участка, сот.	До 10 сот.	10
	От 10 до 40 сот.	9
	Свыше 40 сот.	8
Назначение/ разрешенное использование	Земли населенный пунктов/ для строительства торгово-развлекательного или гостиничного комплекса	10
	Земли населенный пунктов/ для строительства многоэтажного жилого здания или для строительства коммерческой недвижимости	9
	Земли населенный пунктов/ под ИЖС	8
Наличие строений на участке	Есть	10
	Нет	7

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг. Скидка на торг определена на основании анализа рынка недвижимости, а также опроса риэлторов. На дату оценки скидка на

торг при продаже земельных участков находится в диапазоне до 25%. В данном случае, учитывая вид использования и месторасположение участка, принята скидка на торг в размере 5%.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Рег. Центр Недв-ти", т.46-00-01, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0290_1/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	14 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 750 руб.
Месторасположение	ул.Баныкина 7
Масштаб участка, сот.	30
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Недв от Карповой", т.26-78-72, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0115_43/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	4500,00
Стоимость единицы сравнения	3 333 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	14 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 167 руб.
Месторасположение	ул.Индустриальная
Масштаб участка, сот.	45
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Алекс Групп", т.77-77-91, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0346_37/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	21 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 950 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	5 700 руб.
Месторасположение	ул.Советская
Масштаб участка, сот.	35
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

Для реализации методов нормировки и метода анализа иерархий 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 - 1,00
Объект оценки	ул.Победы/ Молодежный б-р	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Баныкина 7	Вес - 8,00
Аналог №2	ул.Индустриальная	Вес - 6,00
Аналог №3	ул.Советская	Вес - 10,00

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 - 0,60
Объект оценки	18,68	Вес - 9,00
Аналог №1	30	Вес - 9,00
Аналог №2	45	Вес - 8,00
Аналог №3	35	Вес - 9,00

Фактор 2: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков: земельные участки меньшей площади стоят дороже.

Фактор №3	Назначение/ разрешенное использование	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №1	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания	Вес - 9,00
Аналог №2	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №3	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00

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

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	свободный	Вес - 7,00
Аналог №1	свободный	Вес - 7,00
Аналог №2	свободный	Вес - 7,00
Аналог №3	свободный	Вес - 7,00

Фактор 4: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков: наличие строений на участке повышают его стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты - аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим факторам. На основании вышеизложенного, при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: Метод нормировки - 1,00, метод анализа иерархий - 1,00.

Согласование результатов расчетов сравнительным подходом

Наименование метода расчета	*Весовой коэф-т*	*Стоимость*
Метод нормировки	1,00	9 406 496 руб.
Метод иерархий	1,00	9 476 494 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	9 441 495 руб.

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 объекта оценки, полученная *сравнительным подходом* составляет:

9 441 495 рублей.

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

РАЗДЕЛ 2.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.

3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

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

Затратный подход. При расчете стоимости земельного участка не применялся.

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

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

Доходный подход. Не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода	*Весовой коэф-т*	*Стоимость, руб.*
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	9 441 495
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	**9 441 495**

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

9 440 000 рублей

Девять миллионов четыреста сорок тысяч рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.
РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Земельный участок**
Идентификатор	**63:09:0301157:0514**
Основной параметр	**1868,00 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Земельный участок

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	1868,00
Месторасположение	ул.Победы/ Молодежный б-р
Масштаб участка, сот.	18,68
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Рег. Центр Недв-ти", т.46-00-01, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0290_1/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	5 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	14 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 750 руб.
Месторасположение	ул.Баныкина 7
Масштаб участка, сот.	30
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Недв от Карповой", т.26-78-72, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0115_43/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	4500,00
Стоимость единицы сравнения	3 333 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	14 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 167 руб.
Месторасположение	ул.Индустриальная
Масштаб участка, сот.	45
Назначение/ разрешенное использование	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Алекс Групп", т.77-77-91, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0346_37/
Дата актуальности цены аналога	16.10.2015г.
Цена аналога	21 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3500,00
Стоимость единицы сравнения	6 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 950 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	5 700 руб.
Месторасположение	ул.Советская

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

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Победы/ Молодежный б-р	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Баныкина 7	Вес - 8,00
Аналог №2	ул.Индустриальная	Вес - 6,00
Аналог №3	ул.Советская	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 0,60
Объект оценки	18,68	Вес - 9,00
Аналог №1	30	Вес - 9,00
Аналог №2	45	Вес - 8,00
Аналог №3	35	Вес - 9,00

Фактор №3	Назначение/ разрешенное использование	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №1	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания	Вес - 9,00
Аналог №2	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №3	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	свободный	Вес - 7,00
Аналог №1	свободный	Вес - 7,00
Аналог №2	свободный	Вес - 7,00
Аналог №3	свободный	Вес - 7,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,8000	2639	0,3333
2	1,5333	2065	0,3333
3	2,0000	2850	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,0000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	2517,799
Приведенная стоимость объекта оценки	5035,597
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	9 406 496 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Победы/ Молодежный б-р	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Баныкина 7	Вес - 8,00
Аналог №2	ул.Индустриальная	Вес - 6,00
Аналог №3	ул.Советская	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 0,60
Объект оценки	18,68	Вес - 9,00
Аналог №1	30	Вес - 9,00
Аналог №2	45	Вес - 8,00
Аналог №3	35	Вес - 9,00

Фактор №3	Назначение/ разрешенное использование	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №1	земли населенный пунктов/ для строительства 4-х эт. здания	Вес - 9,00
Аналог №2	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00
Аналог №3	земли населенный пунктов/ для строительства многоквартирного жилого дома	Вес - 9,00

Фактор №4	Наличие строений на участке	Вес фактора - 0,20
Объект оценки	свободный	Вес - 7,00
Аналог №1	свободный	Вес - 7,00
Аналог №2	свободный	Вес - 7,00
Аналог №3	свободный	Вес - 7,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположение	Масштаб участка, сот.	Назначение/ разрешенное использование	Наличие строений на участке
Месторасположение	1,000	1,667	5,000	5,000
Масштаб участка, сот.	0,600	1,000	3,000	3,000
Назначение/ разрешенное использование	0,200	0,333	1,000	1,000
Наличие строений на участке	0,200	0,333	1,000	1,000
Веса факторов	0,500	0,300	0,100	0,100

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,667	1,000
Аналог 1	0,800	1,000	1,333	0,800
Аналог 2	0,600	0,750	1,000	0,600
Аналог 3	1,000	1,250	1,667	1,000
Вес аналога	0,294	0,235	0,176	0,294

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб участка, сот.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,125	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,125	1,000
Аналог 2	0,889	0,889	1,000	0,889
Аналог 3	1,000	1,000	1,125	1,000
Вес аналога	0,257	0,257	0,229	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Назначение/ разрешенное использование':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

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

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2448	4 750 руб.	19 404 руб.
Аналог №2	0,2068	3 167 руб.	15 313 руб.
Аналог №3	0,2742	5 700 руб.	20 788 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2742	Средняя приведенная стоимость:	18 501 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 18 501 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2742
Площадь объекта, кв.м: 1868,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 9 476 494 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

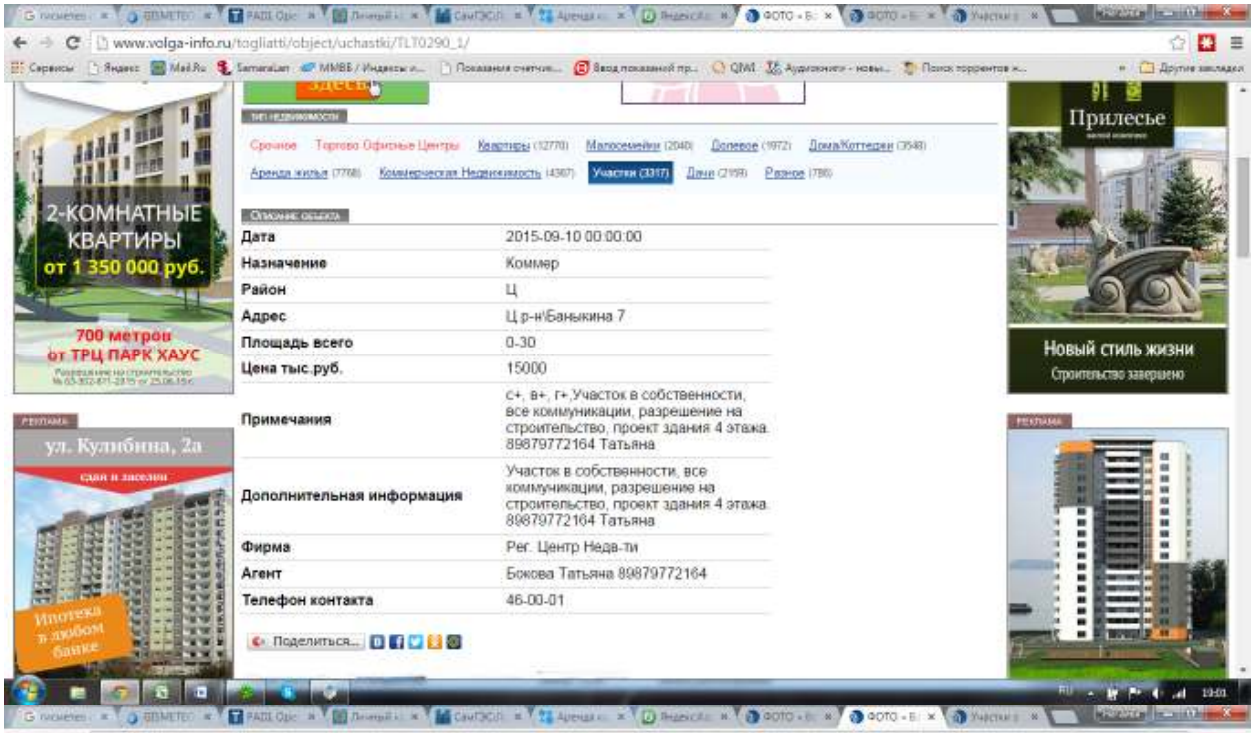
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	9 406 496 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	9 476 494 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	9 441 495 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Земельный участок

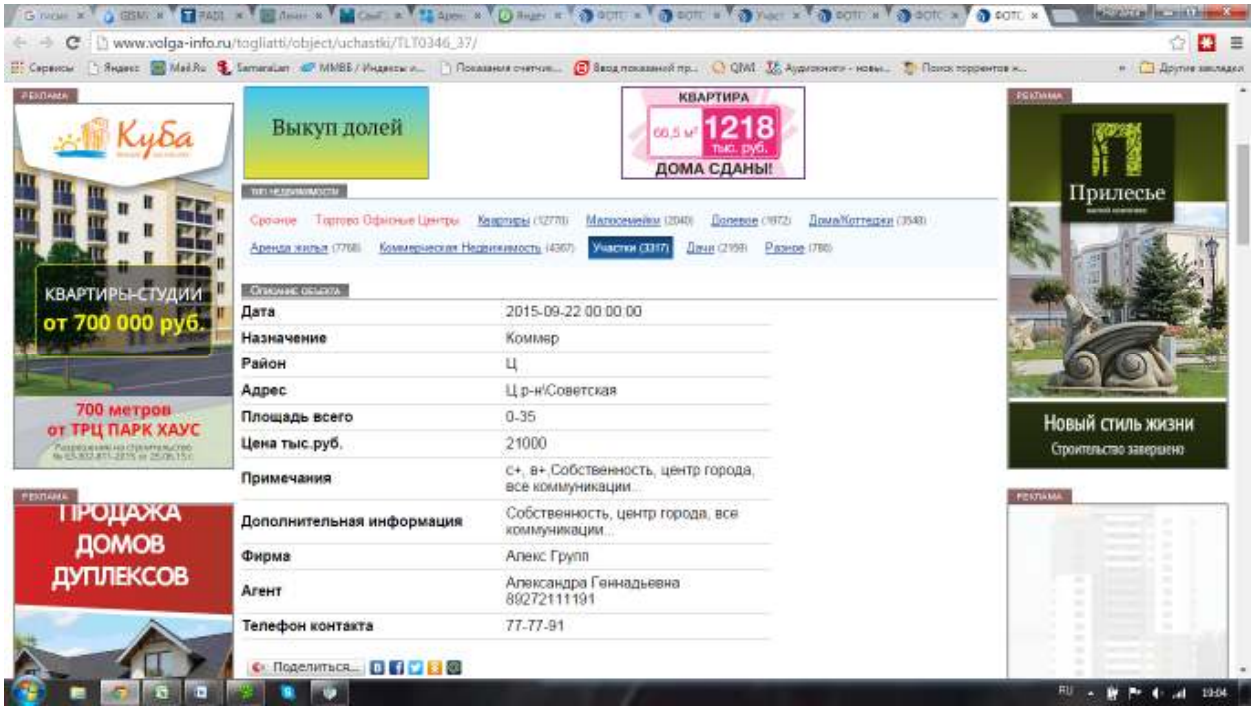
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	9 441 495
Земельный участок. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**9 441 495**

Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ


www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0290_1/
2-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ
от 1 350 000 руб.
700 метров от ТРЦ ПАРК ХАУС
Прилесье
Новый стиль жизни
Строительство завершено
ул. Кулибина, 2а
Ипотека в любом банке
Срочное Торгово Офисные Центры Квартиры (12770) Малосемейки (2040) Долевое (1972) Дома/Коттеджи (3548)
Аренда жилья (7768) Коммерческая Недвижимость (4367) Участки (3367) Дачи (2169) Разное (786)
Дата 2015-09-10 00:00:00
Назначение Коммер
Район Ц
Адрес Ц р-н\Баныкина 7
Площадь всего 0-30
Цена тыс.руб. 15000
Примечания с+, в+, г+,Участок в собственности, все коммуникации, разрешение на строительство, проект здания 4 этажа. 89879772164 Татьяна
Дополнительная информация Участок в собственности, все коммуникации, разрешение на строительство, проект здания 4 этажа. 89879772164 Татьяна
Фирма Рег. Центр Неда-ти
Агент Бокова Татьяна 89879772164
Телефон контакта 46-00-01
Поделиться...

www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0115_43/
Жилина, 13А
Всего 49 квартир
Подземный паркинг
Снижение кадастровой стоимости
КВАРТИРА 33,5 м² 890 тыс. руб.
ДОМА СДАНЫ!
ТОЛЬЯТТИНСКИЙ ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
КВАРТИРЫ
«макаровской» планировки с частичной и полной отделкой
69-71-45, 69-71-56, 61-66-53
www.tzzbi.ru
УЧАСТКИ
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПАНОРАМА
Срочное Торгово Офисные Центры Квартиры (12770) Малосемейки (2040) Долевое (1972) Дома/Коттеджи (3548)
Аренда жилья (7768) Коммерческая Недвижимость (4367) Участки (3367) Дачи (2169) Разное (786)
Дата 2015-07-28 00:00:00
Назначение Коммер
Район Ц
Адрес Ц р-н\Индустриальная
Площадь всего 0-45
Цена тыс.руб. 15000
Примечания с+, в+, забор,Под строительство многоквартирного дома
Дополнительная информация Под строительство многоквартирного дома
Фирма Неде от Карповой
Агент Клавдия Александровна 89047436055
Телефон контакта 26-78-72
Поделиться...


www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0346_37/
Куба
КВАРТИРЫ-СТУДИИ
от 700 000 руб.
700 метров
от ТРЦ ПАРК ХАУС
ПРОДАЖА
ДОМОВ
ДУПЛЕКСОВ
Выкуп долей
КВАРТИРА
66,5 м²
1218
тыс. руб.
ДОМА СДАНЫ!
Срочное
Торгово Офисные Центры
Квартиры (12770)
Малосемейки (2040)
Долевое (1972)
Дома/Коттеджи (3548)
Аренда жилья (7768)
Коммерческая Недвижимость (4367)
Участки (3317)
Дачи (2159)
Разное (780)
Дата
2015-09-22 00:00:00
Назначение
Коммер
Район
Ц
Адрес
Ц р-н/Советская
Площадь всего
0-35
Цена тыс.руб.
21000
Примечания
с+, в+,Собственность, центр города, все коммуникации...
Дополнительная информация
Собственность, центр города, все коммуникации...
Фирма
Алекс Групп
Агент
Александра Геннадьевна
89272111191
Телефон контакта
77-77-91
Поделиться...
Прилесье
Новый стиль жизни
Строительство завершено

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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "17" ноября 2011 года

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

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611, от 10.06.2009

• Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009 №1

• Изменения в правила доверительного управления от 06.10.2009 №2

• Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 15.01.2010 №3

• Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 23.03.2010 №4

• Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 06.05.2010 №5

• Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 10.08.2010 №6

• Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый Рентный" от 19.10.2010 №7

• Изменения, которые вносятся в правили доверительного управления ЗПИФ Рентным "Первый Рентный" от 28.04.2011 №8

• Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 04.08.2011 №9

• Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 27.09.2011 №10

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Регистратор Пузанова С. В.

М.П.

63-АЖ № 415363

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

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/127/2011-034

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

не зарегистрировано

Регистратор Пузанова С. В.

САМАРСКАЯ ОБЛАС

М.П.

ДОГОВОР
купли-продажи

г.о. Тольятти **«26» октября 2011 года**

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

И

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

1. Предмет договора.

1.1. «**Продавец**» обязуется передать в собственность «**Покупателю**», а «**Покупатель**» обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, земельный участок (далее по тексту- «Объект недвижимости»), площадью 1868 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, пересечение улиц Победы и Молодежного бульвара.
Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома.
Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0301157:0514
Объект недвижимости принадлежит «**Продавцу**» на основании Договора купли-продажи от 22.04.2011, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 376193, выданным 24 мая 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 мая 2011 г. сделана запись регистрации 63-63-09/062/2011-312.
1.2. «**Продавец**» гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют, что подтверждено «**Продавцом**».
1.3. «**Покупатель**» до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый **Объект недвижимости** осмотрел, ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **9 500 000 (Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**
2.2. Оплата 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 60 (шестидесяти) дней с даты государственной регистрации перехода права на **Объект недвижимости** на «**Покупателя**», но в любом случае не ранее **даты** получения надлежащим образом оформленных документов о государственной регистрации прав на недвижимое имущество на Покупателя, и при этом по соглашению сторон в 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:

Продавец _____ Покупатель _____ 1

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

3.1.2. Передать **«Покупателю» Объект недвижимости** в день подписания настоящего договора.
3.2. **«Покупатель»** обязуется:
3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок установленный в п. 2.3. настоящего договора.
3.3. Все расходы по регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель»**.

4. Изменение и расторжение договора

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

5. Ответственность сторон

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

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.
6.2. Право собственности на **Объект недвижимости** возникает у **«Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к **«Покупателю»**.
6.3. С момента государственной регистрации права собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.
6.4. Передача отчуждаемого имущества **«Продавцом» «Покупателю»** осуществлена при подписании настоящего договора по акту приема-передачи. С этого момента обязательства Сторон по передаче Объекта недвижимости считаются исполненными.

7. Особые условия

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

8. Разрешение споров

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

Продавец _____ Покупатель _____ 2

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

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

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

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

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

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

Кияметдинов Равиль Талгатович Подпись:

«Февраль»

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

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
права общей долевой собственности
Дата регистрации 11.11.2011
Номер регистрации 2011-034
Регистратор Сергеева С.В.

АКТ
приема-передачи

г.о. Самара

"26" октября 2011 г.

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

И

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

1. **«Продавец»** передал **«Покупателю»** в собственность указанный в договоре купли-продажи от «26» октября 2011 г. земельный участок (далее по тексту - «Объект недвижимости»), площадью 1868 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, пересечение улиц Победы и Молодежного бульвара.
Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предоставлен для строительства жилого дома.
Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0301157:0514
2. **«Покупатель»** указанный **Объект недвижимости** в собственность принял.
3. Состояние переданного **Объекта недвижимости** соответствует условиям договора.
4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от «26» октября 2011 года.

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

Кияметдинов Равиль Талгатович

Подпись:

«Февраль»

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

Пенкин Валерий Юрьевич

Подпись:

4

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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»

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

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

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«03» августа 2015 г. Самарская область (с. Рождествено)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Кондюрин Николай Викторович**
Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
Паспортные данные: 73 01, 419427, ОВД Железнодорожного р-на г. Ульяновска, 27.03.2002 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»**
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2
ИНН 7705042179
р/с 40701810500020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва
БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Фактический адрес: 443541, Самарская область, Волжский район, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«19» августа 2015 года** по **«18» августа 2016 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) Рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору франшиза не установлена

Страхователь _____ _____ Страховщик

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.09.2015 г.**

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

От Страхователя: _____
Кондюрин Николай Викторович

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

2

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4867
Дата выдачи: 04.06.2015г.

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

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

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

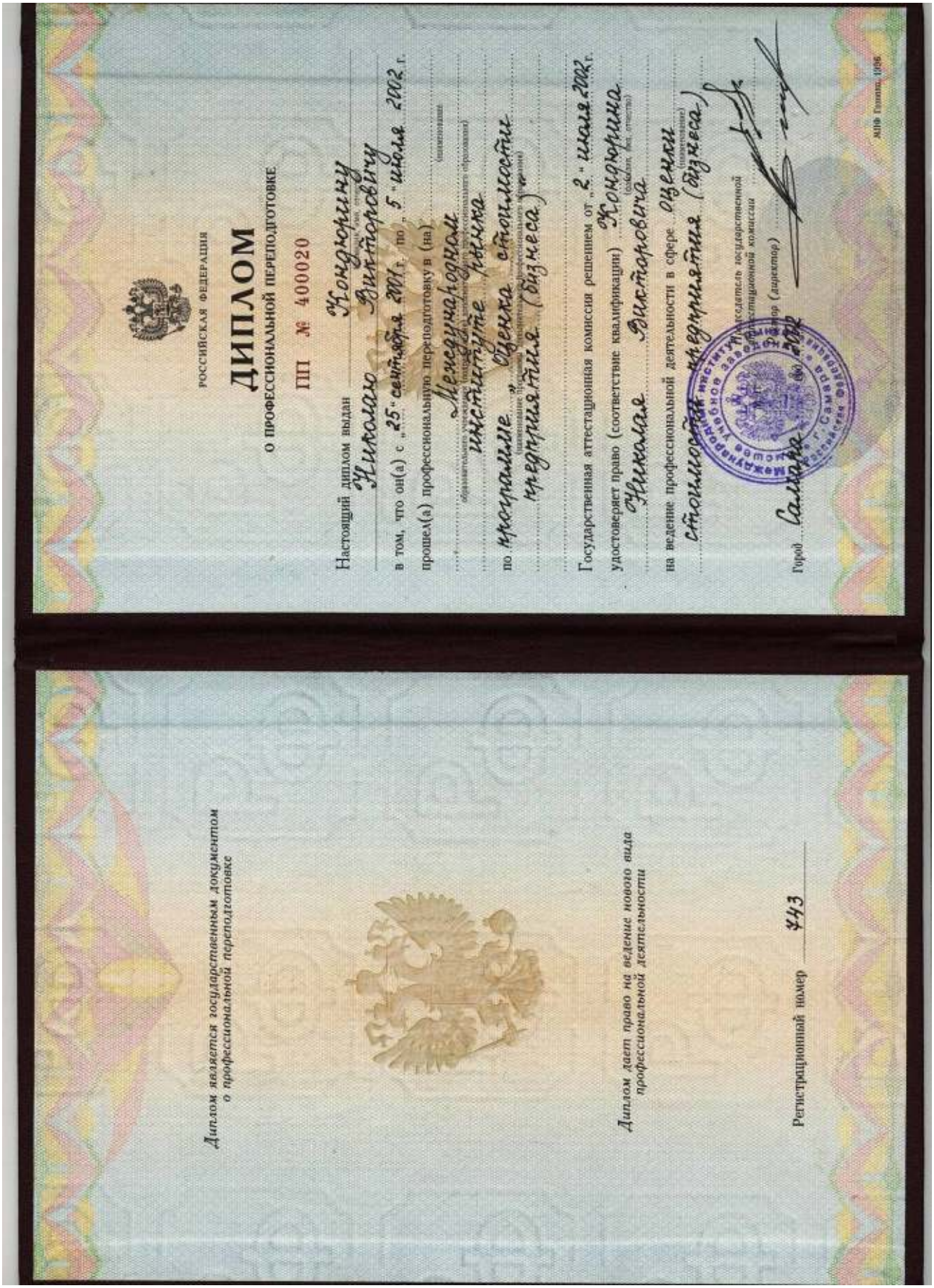
Кондюрин Николай Викторович

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 743

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан Кондюрину Николаю Викторовичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте оценки стоимости недвижимости (бизнеса)

по программе оценка стоимости недвижимости (бизнеса)

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондюрина Николая Викторовича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Самара

МПФ Гознак, 1996

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Город

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондюрин

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШПП»

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

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

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

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

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено

М.П.

Руководитель *А.В. Бирюков*

Секретарь

г.Самара, 2015г.