УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

09.10.2015 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 958-1/15

Экземпляр № 1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда.** **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354.**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10К, кв. 1.**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФР «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ	**ООО «Институт оценки и управления»**
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	**09.10.2015 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**09.10.2015 г.**

г. Самара 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №958-1/15

Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354.	
Месторас-положение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10К, кв. 1.	
Объем оцениваемых прав:	Земельный участок	Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №380595. Дата выдачи: 09 декабря 2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042
	Улучшения	Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №380593. Дата выдачи: 09 декабря 2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи от24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042.
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФР «Первый Рентный» 443100, г. Самара, ул. Ново-садовая, 3/ ул. Первомайская, д. 27. ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.	
Оценщик:	Кобелькова Ольга Владимировна. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков". 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А), выписка из реестра № 1096 от 04.02.2011 . за регистрационным № 967 от 08 ноября 2007 г. Диплом "Самарский государственный экономический университет" № 982684 от 04 июля 2007 г. Полис № 6591R/776/00044/4 от 17 октября 2014 г. ОАО " АльфаСтрахование". Период страхования: с 14 ноября 2014 г. по 13 ноября 2015 г.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: г. Самара, ул. Больничная, 20 -167. Тел. (846) 2-03-02-10, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. Дата присвоения ОГРН: 26.12.2003г. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka.biz. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-549-090960/14 от 23 декабря 2014 г. Период страхования с 01.01.2015 по 31.12.2015 г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05 г.	

Основание проведения оценки:	Доп. Соглашение №174 от 09.10.2015 г. к договору № 524 от 16.12.2008 г.
Дата проведения оценки:	09.10.2015 г.
Дата составления отчета:	09.10.2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 Федерального стандарта оценки №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
	0,33	*0,67*	
Результат расчетов	14 325 669 руб.	11 827 083 руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки округленно:

Рыночная стоимость, руб.	**12 651 600 рублей** ***Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот рублей,*** ***В том числе:*** ***Стоимость квартиры – 11 045 000 рублей;*** ***Стоимость земельного участка – 1 606 600 рублей.***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ О.В. Кобелькова

г. Самара 2015 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 18
4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 19
5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 38
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 38
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ 42
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 51
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 52
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 54
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ. 65
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 72
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 79

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354.

Местоположение объекта оценки: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10К, кв. 1.

Имущественные права на объект оценки:

Улучшения: Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №380593. Дата выдачи: 09 декабря 2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи от24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042.

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №380595. Дата выдачи: 09 декабря 2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042.

Субъект права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Существующие ограничение (обременения) права: ипотека в силу закона. Доверительное управление.

Иные права, в том числе третьих лиц, в отношении объекта оценки: Информация о третьих лицах в предоставленных документах отсутствует.

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. Таким образом, права на объект недвижимости можно считать достаточными для рыночного оборота.

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).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.

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:

09.10.2015 г.

Срок проведения оценки:

09.10.2015 г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их 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. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.
7. 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. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщик не имеет возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций.

8. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. 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 в период кризиса.

9. 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 и лишь в указанных в нем целях.

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

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

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

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

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

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

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кобелькова Ольга Владимировна. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков". 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А), выписка из реестра № 1096 от 04.02.2011 . за регистрационным № 967 от 08 ноября 2007 г. Диплом "Самарский государственный экономический университет" № 982684 от 04 июля 2007 г. Полис № 6591R/776/00044/4 от 17 октября 2014 г. ОАО " АльфаСтрахование". Период страхования: с 14 ноября 2014 г. по 13 ноября 2015 г.

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: нет.

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

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: г. Самара, ул. Больничная, 20 -167. Тел. (846) 2-03-02-10, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. Дата присвоения ОГРН: 26.12.2003г. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka.biz. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-549-090960/14 от 23 декабря 2014 г. Период страхования с 01.01.2015 по 31.12.2015 г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05 г.

Заказчик:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. ЗПИФР «Первый Рентный»

443100, г. Самара, ул. Ново-садовая, 3/ ул. Первомайская, д. 27. ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

29 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Кадастровый паспорт помещений (Предоставлен Заказчиком).
- Информационная база объектов недвижимости (ИС «Центр»).
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

д) составление отчета об оценке.

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

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

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

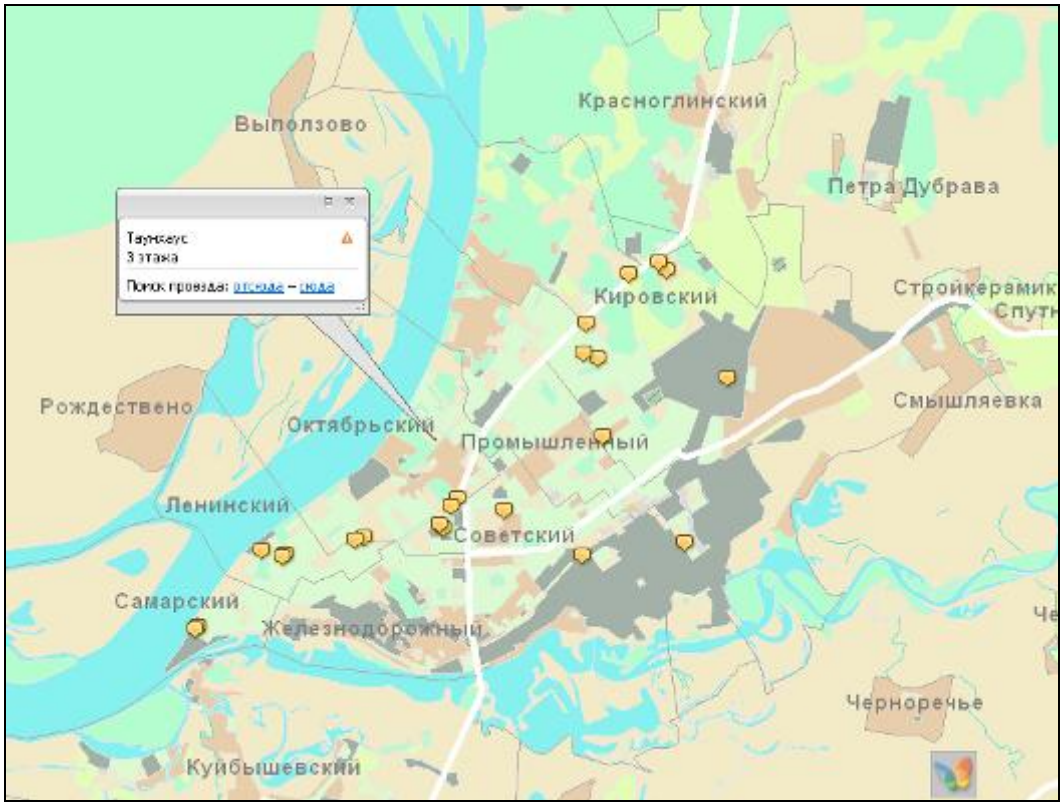


Рис. 1. Местоположение объекта оценки в городе

Рис 2. Местоположение объекта оценки в микрорайоне.

Описание прав на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Основной параметр	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь: 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда.	349,2	Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042	Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 380593. Дата выдачи: 09 декабря 2011 г.
2	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354	166	Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, № 63-63-01/285/2011-042	Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 380595. Дата выдачи: 09 декабря 2012 г.

Жилая недвижимость по документам оформленная как квартира площадью 349,2 кв.м. Фактически же объектом оценки является таун-хаус (сблокированный жилой дом), расположенный в Октябрьском районе города Самары на 1 Просеке.

Комплекс "Европейский двор" находится на 1-й Просеке в центральной части города, в престижном районе около Волги.

Зеленая зона отделяет комплекс «Евродвор» от шума и суеты большого города. Развитая инфраструктура близлежащих районов создает условие для комфортной и полноценной городской жизни.

Архитектура жилого комплекса «Евродвор» решена в стиле «модерн». Безукоризненные пропорции и симметричная композиция, обусловленная внутренней планировкой, создает единство формы и ее содержания. Плавное изящество изогнутых линий, повторяющее совершенство ритма живой природы, несут ощущение гармонии и красоты.

Уникальные особенности «Евродвора»

— Благоустроенная внутренняя территория в парковом стиле,
— Уникальность архитектурного ансамбля,
— Свободное внутренняя планировка коттеджей,
— Окна с применением конструкций SCHUKO,
— Гибкая черепица «Shinglas»,
— Индивидуальный подземный паркинг,
— Автоматические ворота с применением технологий FLEXIFORCE.

Инфраструктура комплекса «Евродвор»

— Собственный комплекс инженерных коммуникаций,
— Автономная отопление VIESSMANN,
— Энергосберегающая технология отделки фасадов,
— Лифт,
— Системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, вентиляции,
— Эксплуатация сервисных и инженерных систем управляющей компанией,
— Круглосуточное обеспечение безопасности.

Расположение домов в комплексе «Евродвор»

Источник информации http://evrodvor.ru

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Объекта оценки:	***Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда.***
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10К, кв. 1.
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.:	349,2

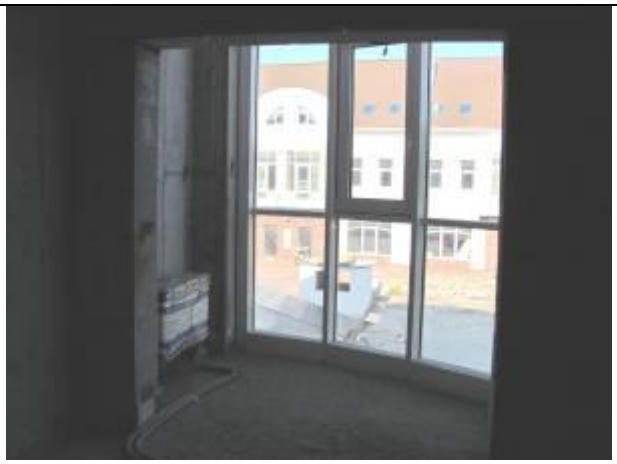
Материал стен, перегородок:	Кирпичные, блочные
Материал перекрытий:	Железобетонные
Крыша:	Гибкая черепица «Shinglas»
Проемы оконные:	Окна с применением конструкций SCHUKO
Проемы дверные	Межкомнатные - отсутствуют
Год постройки:	2009 г.
Этажность:	3, подземная этажность: 1
Коммуникации:	Системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, вентиляции, автономное отопление
Высота помещения, м.	3; 2,80; 3,60

Состояние имущества:	Черновая отделка
Земельный участок	166,00 кв.м.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

Наименование Объекта оценки:	***Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м.. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354***
Площадь	166,00
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Окружение	Индивидуальная жилая застройка.
Целевое назначение, разрешенное использование	Категория - земли населенных пунктов. Разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства.
Физические характеристики	Форма участка: прямоугольная Рельеф: равнинный
Коммуникации	Центральные сети: водопровод, электроснабжение, канализация, газоснабжение.
Транспортная доступность	Асфальто-бетонные подъездные пути в удовлетворительном состоянии.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют.
Кадастровый номер (условный)	63:01:0637006:354

2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотофиксация объекта на дату оценки.



3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И 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.

По теории оценки анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям. .

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

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

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

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

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

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 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.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и 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. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемых помещений, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в качестве жилого помещения. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, административный центр Самарской области, образует муниципальное образование «городской округ Самара». С 1935 по 1991 год носил имя Куйбышев.

Население — 1 172 тыс. чел. (2014г.), седьмой по численности населения город России. В пределах Самарско-Тольяттинской агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом возвышенном берегу Волги напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.

Рисунок: Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1)

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5

- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КбЖД на участке Кинель-Сызрань.

Рисунок: Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.

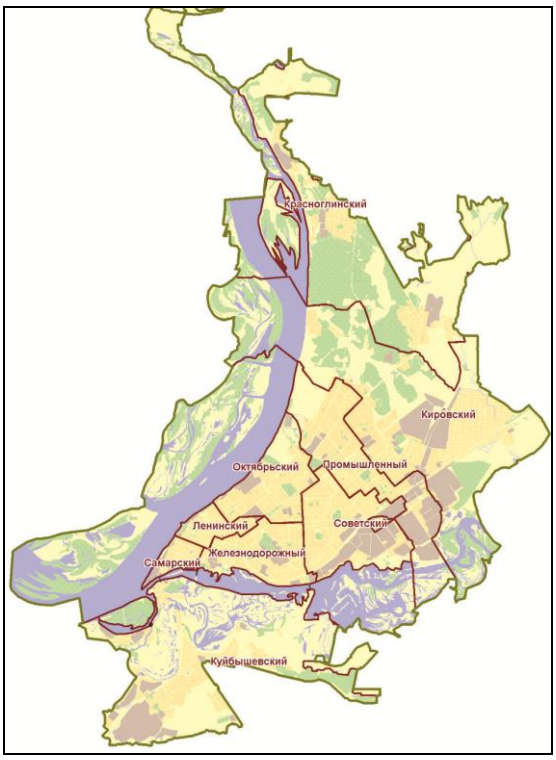


Рисунок: Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (87,6 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного поселка «Кряж», поселка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода.

Территория района составляет 7800 га и поделена на 5 микрорайонов. Состоит из нескольких поселков: 116 км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Кряж», Совхоз «Волгарь».

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, прозванная самарским Арбатом, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (65,1 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета

народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га (вместе со скверами по бокам площади) и по этому показателю считающаяся самой большой в Европе.

4. Железнодорожный район (99.5 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

5. Октябрьский район (120,3 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 5000 юридических лиц. На средних и крупных промышленных предприятиях района работают 13672 человека

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (179,9 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района находится множество образовательных учреждений города: Самарский государственный экономический университет, Самарский государственный университет путей сообщения, корпуса Авиационного и Машиностроительного техникумов, корпус Поволжской государственной социально-гуманитарной академии.

7. Промышленный район (276,5 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области».

Район расположен в северо-восточной части города. Промышленный район имеет протяжённость 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) 2,4 км. Площадь района составляет 4,86 тыс. га.

Промышленный район – один из крупнейших районов города с численностью населения 276,2 тыс. человек. По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 кв.км), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

В состав района входит значительная часть массива Безымянки, Аэропорт-2, 15-й микрорайон, Металлург, посёлок Зубчаниновка.

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им. Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны, учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

9. Красноглинский район (86,5 тыс. чел.)

Район занимает 147 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из пяти посёлков: пгт Берёза, пгт Управленческий, п. Мехзавод, п. Красная Глинка, п. Крутые Ключи, п. Прибрежный.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

1. Сайт администрации г.о Самара http://city.samara.ru
2. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2014 года. – М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2014. – 491 с. (Табл. 33. Численность населения городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов).
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D1%E0%EC%E0%F0%E0#cite_note-2014CQ-2

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2014-2015 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Данные за июнь 2015 года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По итогам июня 2015 г. индекс промышленного производства в целом по Российской Федерации уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. и составил 95,2 %, в январе-июне 2015 г. – 97,3 процента. За I полугодие 2015 г. сокращение в промышленном производстве затронуло Центральный (92,3 % к I полугодию 2014 г.), Северо-Западный (97,2 %), Уральский (98,5 %), Сибирский (98,7 %) и Приволжский (99,9 %) федеральные округа.

При этом прироста объемов промышленного производства по сравнению с I полугодием 2014 г. среди федеральных округов достигли Крымский (на 8,8 %),

Дальневосточный (на 4,4 %), Северо-Кавказский (на 3,2 %) и Южный (на 1,2 процента).

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства за I полугодие 2015 г. наблюдался в 50 субъектах, из них прирост на 15 % и более к аналогичному периоду 2014 года продемонстрировали Тульская область, республики Марий-Эл и Алтай.

Среди 35 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам I полугодия 2015 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Республике Северная Осетия-Алания (на 18,5 %), Московской области (на 13,3 %), г. Москва (на 12,8 процента).

В целом по Российской Федерации индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,1 %, в I полугодии 2015 г. – 100,0 процента.

При этом в 37 субъектах Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I полугодии 2015 г. возросла, в 1 субъекте Российской Федерации – осталась на уровне соответствующего периода прошлого года. Рост указанного показателя более чем на 30,0 % зафиксирован в Новгородской, Архангельской (без автономного округа), Ленинградской областях и Кабардино-Балкарской Республике.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 46 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад (более чем на 40,0 %) наблюдался в Тверской и Ярославской областях.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в целом по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 93,4 %, в I полугодии 2015 г. – 95,5 процентов.

Спад наблюдался в 42 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Республике Северная Осетия – Алания (на 23,1 % по сравнению с I полугодием 2014 г.), Оренбургской области (на 24,8 %) и Республике Алтай (на 23,5 процента).

Рост обрабатывающих производств в тот же период отмечен в 43 субъектах Российской Федерации, причем наибольшего прироста достигли Тульская область (на 26,6 % по сравнению с I полугодием 2014 г.), Республика Марий Эл (на 29,9 %), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 29,0 %), Тюменская область (без автономных округов) (на 15,6 %), Республика Бурятия (17,3 процента).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,0 %, в I полугодии 2015 г. – 99,9 процента.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 65,9 % в I полугодии 2014 г. до 66,2 % в I полугодии 2015 г., атомными электростанциями – с 16,7 % до 18, 4% соответственно, гидроэлектростанциями – уменьшилась с 17,4 % до 15,4 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды за I полугодие 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдалось в республиках Алтай (на 77,6 %) и Крым (на 26,2 %), Ставропольском (на 20,3 %) и Приморском (на 18,8 %) краях. Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Амурской (на 17,4 %), Калужской (на 14,6 %), Орловской (на 13,6 %) областях.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2015 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 294,5 млрд. рублей, или 101,6 %, в I полугодии 2015 г. – 1 399,8 млрд. рублей, или 102,9 процента.

В I полугодии 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,9 млн. тонн (104,9 % к аналогичному периоду 2014 г.), молока – 15,2 млн. тонн (99,8 %), яиц – 21,2 млрд. штук (102,2 процента).

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в июне 2015 г. составил 520,2 млрд. рублей, или 90,0 % (в сопоставимых ценах) к уровню

соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 2 232,4 млрд. рублей, или 93,0 процента.

При этом в Чукотском автономном округе указанный показатель за период январь-июнь 2015 г. увеличился в 5,7 раза, в Новгородской области – в 2,7 раза, в Республике Крым – в 2,5 раза, в Волгоградской и Амурской областях – в 1,6 раза каждая, в Курской области – в 1,3 раза, в Кировской и Белгородской областях – в 1,2 раза каждая.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в Ненецком автономном округе (на 50,5 %), Приморском и Хабаровском краях (на 37,2 %, и 34,7 % соответственно), Еврейской автономной области (на 35,6 %), республиках Калмыкия, Алтай, Тыва и Карелия (на 54,1 %, 41,7 %,37,4 и 34,9 % соответственно), в Новосибирской (на 33,0 %) и Рязанской (на 31,4 %) областях.

Основной объем строительных работ в январе-июне 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 15,3 % и составила 34,3 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I полугодии 2015 г. в 69 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в 3,2 раза – в Магаданской области, в 2,2 раза – в Камчатском крае, в 2,1 раза – в Хабаровском крае, в 1,9 раза – в Тульской области, в 1,8 раза – в Ямало-Ненецком автономном округе.

Оборот розничной торговли в июне 2015 г. составил 2 232,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,6 % к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 12 922,5 млрд. рублей и 92,0 процента.

В июне 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7 %, непродовольственных товаров – 51,3 % (в июне 2014 г. – 47,4 % и 52,6 % соответственно).

В I полугодии 2015 г. снизился оборот розничной торговли в 77 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в г. Севастополе (на 33,2 %), Самарской (на 18,2 %), Новосибирской и Кемеровской (на 17,0 % каждая), Ивановской (на 15,8 %) областях.

Показатель увеличился в 8 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно – в Республике Бурятия и Чукотском автономном округе (на 5,8 % каждая), Республике Саха (Якутия) (на 2,5 %), Чеченской Республике (на 1,9 процента). В остальных субъектах Российской Федерации оборот розничной торговли в I полугодии 2015 г. остался практически на уровне соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг населению в I полугодии 2015 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 5 % и более в Чеченской республике, республиках Калмыкия, Карелия, Камчатском, Краснодарском краях, Тверской области. Снижение данного показателя отмечалось в 52 регионах, из которых наихудшую динамику продемонстрировал Ненецкий автономный округ (86,5 % к I полугодию 2014 года).

В январе-июне 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс потребительских цен составил 116,0 процента. В июне 2015 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2 %, в том числе на продовольственные товары – 99,6 %, непродовольственные товары – 100,3 %, услуги – 101,0 процента.

В июне 2015 г. в 7 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,5 % и более, из них в Республике Крым и г. Севастополе – на 1,4 % и 1,3 % соответственно.

В июне 2015 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4 % (в июне 2014 г. выросли на 0,7 процента) в основном из-за снижения потребительских цен на овощи, фрукты. Так, среди наблюдаемых видов овощей и фруктов цены на огурцы снизились на 39,2 %, капусту белокочанную и помидоры – на 27,5 % и 23,1 % соответственно, лук репчатый – на 12,0 %, бананы – на 7,5 %. Вместе с тем цены на свеклу столовую выросли на 15,5 %,

лимоны – на 11,6 %, морковь – на 9,3 %, сухофрукты, апельсины, виноград и картофель – на 2,3 – 4,1 процента.

Цены на непродовольственные товары в июне 2015 г. увеличились на 0,3 % (в июне 2014 г. – на 0,4 процента). Цены и тарифы на услуги в июне 2015 г. выросли на 1,0 % (в июне 2014 г. – на 0,9 процента).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2015 г. составила 3 792,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,8 % (с начала года – выросла на 14,3 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость минимального набора продуктов питания варьировала от 3 064,0 рубля в Курской области до 8 262,7 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю в 2,7 раза.

Реальные денежные доходы по предварительным данным, в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,5 %, в I полугодии 2015 г. – на 3,1 %. По предварительным данным Росстата в региональном разрезе за период январь-апрель данный показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом в 51 субъекте, при этом на 10 и более процентов в Республике Ингушетия и Рязанской области.

Среднедушевые денежные доходы населения за июнь 2015 г. увеличились по сравнению с июнем 2014 г. во всех субъектах Российской Федерации, кроме Республики Татарстан и Ямало-Ненецкого автономного округа.

По состоянию на 1 июня 2015 г., по предварительным данным, объем доходов консолидированного бюджета Российской Федерации составляет 3 845,2 млрд. рублей.

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в июне 2015 г. составил 1,3 % экономически активного населения. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 1,0 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице.

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 22 субъектах Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец июня 2015 г. в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах, Ленинградской, Московской, Нижегородской, Ульяновской, Сахалинской областях.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы по-прежнему фиксируются в регионах со сложной социально-экономической ситуацией: Республике Ингушетия (15,8 % в конце июня 2015 г.), Чеченской Республике (15,1 %), Республике Тыва (4,6 процентов). Количество создаваемых рабочих мест не обеспечивает в полной мере занятости трудоспособного населения, численность которого в указанных регионах растет.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2015 г. составила 3 314 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2015 г. увеличилась на 37 млн. рублей (1,1 процента).

В демографической сфере развития регионов в январе-мае 2015 г. отмечалось снижение числа родившихся (в 66 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 63 субъектах Российской Федерации).

В целом по стране в январе-мае 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 8,6 % (в январе-мае 2014 г. – на 4,5 %), в 18 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5 – 1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2015 г. зафиксирован в 31 субъекте Российской Федерации (в январе-мае 2014 г. – в 37 субъектах Российской Федерации).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В июне 2015 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с июнем прошлого года 94,8 процента и с маем 2015 г. – 99,5 процента. В первом полугодии предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,3 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях, по-прежнему, сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур – 73,0% от общей площади в хозяйствах всех категорий, подсолнечника – 75,1%, в хозяйствах населения - картофеля 77,2% и овощебахчевых культур – 75,9%.

На 1 июля 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 252,6 тыс. голов, в том числе коров – 110,8 тыс. голов, свиней – 180,2 тыс. голов, овец и коз – 167,2 тыс. голов.

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе - июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось производство молока на 1,4%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) и производство яиц снизились соответственно на 4,2% и 0,8%.

В январе-июне 2015 года субъекты малого предпринимательства формировали 47,1 процента оборота оптовой торговли.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне 2015 года составил 10482,2 млн.рублей, или 84,8% к июню 2014 года и 114,4% к маю текущего года; в январе-июне 2015 года – 43160,3 млн.рублей и 80,5%.

Запасы нефтепродуктов в сельскохозяйственных организациях, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области, на 1 июля 2015 года составили: дизельного топлива – 18,3 тонн (125,3% к уровню предыдущего года), бензин – 1,1 тонн (105,3% к уровню предыдущего года).

На 1 июля 2015 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений составило 113635 единиц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 27131 рублей. За месяц средняя заработная плата уменьшилась на 3,7%, по сравнению с маем 2014 года выросла на 7,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в мае 2015 года составила к уровню мая 2014 года 92,3%, к уровню апреля 2015 года – 96,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 6,9 процента.

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за апрель-июнь 2015 года составила 1766,7 тыс. человек, в их числе 1702,1 тыс. человек, или 96,4% экономически активного населения, были заняты в экономике и 64,6 тыс. человек – не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В мае 2015 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1083,8 тыс. человек. Против мая 2014 года она снизилась на 1,9%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,5%.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 20,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 18,9 тыс. имели статус безработного.

Численность постоянного населения области на начало июня 2015 года по предварительной оценке составила 3207,6 тыс. человек. За январь-май 2015 года численность населения уменьшилась на 5,1 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-маем 2014 года сократилось на 1,3 процента, число умерших увеличилось на 2,0 процента, превысив число родившихся на 26,6 процента (в январе-мае 2014 года на 22,5 процента). Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Куйбышевском и Октябрьском районах города Самары, в Автозаводском районе города Тольятти, в пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Рощинский муниципального района Волжский, муниципальном районе Большечерниговский.

Таблица: Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2015 г.	Июнь 2015 г. в % к		Январь-июнь 2015 г.	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г.
		маю 2015 г.	июню 2014 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	217832,6	107,3	103,5	1244298,9	106,2
Индекс промышленного производства, %	х	99,5	94,8	х	102,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21245,2	97,1	121,3	121242,4	120,2
обрабатывающие производства	71694,0	115,2	101,8	408582,8	109,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7384,3	96,7	100,6	60890,2	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10482,2	114,4	84,8	43160,3	80,5
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	174,3	в 2,4 р.	в 1,8 р.	747,3	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	39,6	100,4	62,3	455,4	133,1
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей[1)]	х	х	х	14021,1	100,2
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей[2)]	11611,2	86,4	97,2	73995,2	113,8
Объем услуг предприятий связи,млн.рублей[2)]	2860,5	101,3	103,8	17386,7	105,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	49716,7	101,1	79,7	273071,4	81,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2087,6	103,8	77,8	11871,3	82,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51420,2	110,5	87,5	274606,3	86,4
Объем платных услуг населению, млн.рублей	11856,8	102,3	98,0	71042,8	97,3
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1116,8	97,0	87,5	6748,2	98,3
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	115,4	х	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	99,1	113,0	х	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	18,9	96,5	120,3	х	х

1) Данные предварительные.

2) Темп роста в действующих ценах.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА

В 2013 году разработан и одобрен прогноз социально-экономического развития города Самара на 2014 – 2016 годы. При работе над проектом бюджета на 2014 год и на плановый период 2015 – 2016 годов за основу взят умеренно-оптимистичный (консервативный) вариант прогноза, показатели которого предусматривают умеренные темпы развития экономики Самары, что соотносится с параметрами социально-экономического развития региона и страны.

В рамках реализации градостроительной и жилищной политики на территории городского округа комитетом рассмотрен вопрос внесения изменений в Генеральный план городского округа Самара, которые касались графической части Генерального плана в целях размещения объекта капитального строительства регионального значения – футбольного стадиона с объектами сопутствующей инфраструктуры. Рассматривался земельный участок в границах Московского шоссе, ул. Демократической, жилой застройки вдоль ул. Ташкентской и Волжского шоссе «Радиоцентр».

В рамках работы по стабилизации ситуации на продовольственном рынке Самары граждане в преддверии праздников вновь смогли приобрести продукты без торговых наценок. На территории областной столицы Министерством сельского хозяйства и продовольствия Самарской области с Администрации г.о.Самара организовали аграрные рынки. Участие в ярмарках для производителей являлось бесплатным, что позволило избежать торговых наценок.

В рамках мероприятий по наведению порядка на рынке рекламы в городе в 2015 году Департамент благоустройства и экологии Самары объявил торги. Работы будут проводить в рамках программы «Поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории Самары» на 2015-2019 годы. Максимальная цена контракта составит 5,1 млн рублей.

В 2014 году в рамках реализации муниципальной программы г.о. Самара «Чистая вода» на 2010-2016 годы с учетом привлечения средств областного бюджета будет завершено строительство водовода диаметром 600 мм в пос. Зубчаниновка. Объем бюджетных расходов на указанный объект составит свыше 12,2 млн. руб.

Внедрение энергосберегающих мероприятий (установка приборов учёта коммунальных услуг, установка систем автоматического регулирования потребления тепловой энергии) в рамках реализации муниципальной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории г.о. Самара» на 2011 год и на период с 2012 по 2020 годы и энергосберегающих технологий на объектах муниципальной собственности - основные пути решения поставленных задач.

По данным рейтинга «Лучший город России» (составлен ежемесячным деловым журналом «Секрет фирмы»), составленном весной 2014 года, Самара заняла 14-ю строчку из 100. Согласно этому рейтингу, доходы бюджета Самары составили 17,4 тыс. рублей на человека, объем производства – 129,4 тыс. рублей на человека, инвестиции в основном капитал – 46,1 тыс. рублей на человека. Уровень официальной безработицы относительно трудоспособного и экономически активного населения в Самаре также снизились и на 1 сентября 2014 года составлял 0,4 %.

Одним из главных конкурентов преимуществ Самары является мощный промышленный потенциал. Основные отрасли городской промышленности Самары – машиностроительная, авиакосмическая, электроэнергетическая, а также металлургическое производство и нефтепереработка. В Самаре работает 180 крупных и средних предприятий, более 3 тысяч малых предприятий, осуществляют деятельность крупнейшие российские и международные компании: «Газпром», «Роснефть», «Ростехнологии»,ФСК ЕЭС, предприятия аэрокосмического комплекса, Pepsi, Coca-cola, Nestle, Alcoa и другие.

На территории Самары реализуется 69 целевых программ: три федеральные, 18 областных, 48 муниципальных. В 2014 году на выполнение всех программ отводиться почти 15 млрд рублей, 9 из которых – средства вышестоящих бюджетов.

С каждым годом доля поступлений из регионального и федерального бюджетов в муниципальную казну увеличивается. В 2013 году поступления в бюджет города составили порядка 7 млрд рублей, в 2014 году, по предварительным расчетам – 9 млрд рублей.

Основные проекты г.о. Самара:

1. Мосты Самары.

В 2014 году завершилось строительство крупнейшего моста «Кировский», а в 2015 году начинается строительство мостового перехода «Фрунзенский». Эти проекты сделают огромный вклад в развитие транспортной связанности Самары и пригородных территорий.

2. Аэропорт «Курумоч».

В 2014 году завершается строительство нового пассажирского терминала международного аэропорта «Курумоч».

3. Набережная Самары

В 2014 году реконструировали набережную Волги, учитывая современные требования к качеству строительных работ и доступности городской среды. Это самая протяженная набережная на Волге, которую дополняют 170 тыс. кв. м пляжей рядом с центром.

4. Стадион к ЧМ-2018.

В 2012 году Самара вошла в число городов, которые будут принимать у себя матчи Чемпионата Мира по футболу в 2018 году. Подготовка к ЧМ-2018 предусматривает масштабные работы по благоустройству, капитальный ремонт дорог, модернизацию транспортной системы. На

территории, прилегающей к стадиону, будет размещаться инновационный технополис «Гагарин-центр», объект отдыха и туризма. Общая площадь объекта проектирования составляет 930 га.

5. Технополис «Гагарин-центр».

Строительство технополиса «Гагарин-центр» должно способствовать вхождению Самарского аэрокосмического университета в мировой Топ-100 и создать мощный задел для развития аэрокосмической отрасли по всей стране.

6. Развитие туризма.

В направлении развития туризма будут реализованы крупные проекты на территории, как Самары, так и агломерации. Комплекс «Жигулевская Жемчужина» предлагает создание в Самарской области современных экологически благоприятных курортов на территории Жигулевских гор. С Самарой планируется он будет связан канатной дорогой.

7. Историческая Самара.

Утвержден проект реконструкции 120 га исторического центра города Самары в границах улиц Комсомольской, Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары.

8. Проблема ветхого жилья.

Сегодня в Самаре очень остро стоит решение проблем ветхого и аварийного жилья. Поэтому с помощью регионального оператора жилищных программ – Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ) – минстрой планирует значительно продвинуться в решении этого социально значимого вопроса, параллельно решая еще одну чрезвычайно актуальную для Самары проблему. В центральной части города расположена основная часть ветхого и аварийного жилья Самары. Под руководством министерства строительства СОФЖИ ведет работу по подготовке ППТ пяти кварталов центральной части города (в границах улиц Молодогвардейской, Галактионовской, Рабочей, Садовой и Л. Толстого), где на месте ветхого жилья будут построены современные жилые дома.

9. Жилищное строительство.

Самара наращивает объемы жилищного строительства. Запланирована застройка территорий бывших предприятий: планировка территорий «Самар-Центр» (40га) и площадки Завода имени Масленникова (50 га).

10. Модернизация производства.

На данный момент работа ведется в компаниях аэрокосмической отрасли: корпорации «Кузнецов»

В Самаре подвели итоги социально-экономического развития города за шесть месяцев 2014 года и представили прогноз на 2015–2017 годы. Чиновники отмечают падение индекса промышленного производства, который, по их прогнозам, по итогам 2014 года составит только 94%. В прогнозе на ближайшие три года мэрия Самары ориентируется на базовый вариант развития, который предполагает сохранение инерционных трендов в экономике города, слабый рост потребительской активности населения и, как следствие, незначительные темпы роста по всем отраслям. По мнению экспертов, Самара развивается в общероссийском тренде, поэтому превышения заложенных в прогнозе показателей стоит ждать лишь в случае отмены санкций и восстановления цен на нефть.

Мэрия Самары оценила социально-экономическое развитие города за шесть месяцев 2014 года и представила прогноз на 2015–2017 годы. В 2014 году экономика Самары развивалась неравномерно.

По итогам 2014 года сохранится позитивная динамика в инвестиционно-строительной сфере, ожидается также рост среднемесячной заработной платы и прибыли организаций города. Вместе с тем отмечается снижение промышленного производства и роста оборота розничной торговли.

По оценкам департамента экономического развития, индекс промышленного производства в Самаре в течение первого полугодия 2014 года находился в пределах 92–

96 %. «Ситуация в промышленном комплексе обусловлена сокращением производства в обрабатывающих отраслях и в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды. Это, соответственно, 93,5 % и 94 %. С учетом неблагоприятной геополитической ситуации и проявления рецессии в экономике в 2014 году индекс промышленного производства в целом составит 94 % относительно 2013 года.

Демографическая ситуация, которая складывается в Самаре, требует строительства новых дошкольных учреждений. В планах у администрации в 2015 году реконструкция и строительство общей сложности пяти детских садов. В области культуры планируется восстановить три ДК: «Зубчаниновка», «Юность» и «России». Последний, по задумке городских властей, должен стать одним из крупнейших молодежных центров, в котором разместятся общественные организации и самарское КВН-движение.

Впервые за последние 20 лет в Самаре было построено или введено в эксплуатацию после полной реконструкции сразу 10 новых детских садов, и работа продолжается.

Бюджет Самары в 2015-й и плановый период 2016 и 2017 годов, несмотря на сложную экономическую ситуацию. Доходы казны в 2015 году запланированы в размере 13,9 млрд рублей, расходы – 14,4 млрд рублей, дефицит – 515,6 млн рублей. Больше всего средств будет направлено на сферу образования (в частности, обязательно продолжить повышение зарплат педагогов), ЖКХ и благоустройство.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области http://economy.samregion.ru
- Сайт администрации г.о Самара http://city.samara.ru
- Сайт Думы городского округа Самара http://www.gorduma.samara.ru/
- Стратегия Социально-Экономического развития Самарской области до 2020г.
- Стратегия развития г.о. Самара до 2025г.
- http://rs63.ru/archives/121/656814/
- http://www.kommersant.ru/doc/2611817

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

Таблица: Основные коттеджные поселки г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 года

Название	Адрес	Площадь з/у, кв. м	Количество домов	Описание
Существующие коттеджные поселки				
Царев Град	Красноглинский район, жилой массив «Царев Град»	90 000	51	Предусмотрена автостоянка для гостей, детский городок, рекреационно-парковая зона, водозаборный узел и пожарный резервуар.
В Дубках	Кировский район, Студеный овраг/ турбаза «Дубки»	30 000	25	К продаже предлагаются коттеджи с земельным участком и подключенными городскими коммуникациями. Площадь прилегающего участка составляет от 5 до 6 соток.
Ренессанс	Октябрьский район, 3 просека	12 000	11	Предусматривает собственную огороженную и охраняемую территорию, детскую площадку, автостоянку для гостей. Единый высокий каменный забор, который огораживает территорию поселка. На территории расположена удобная подъездная дорога к каждому коттеджу и индивидуальному участку площадью 6-8 соток.

Муромский городок	Красноглинский район, жилой массив «Муромский городок» и «Волжский-9»	120 000	67	«Муромский городок-1», «Муромский городок-2» и яхт-клуб «Муромский» на текущий момент образовали единую застройку. В состав поселка входит: яхт-клуб с гостевыми причалами; круглосуточная охрана; зона отдыха на берегу р. Волга; детская площадка; зона отдыха с элементами ландшафтного дизайна; гостевая автостоянка.
Лесной	Кировский район, 10 просека	71 000	60	Площадь прилагаемого участка от 9 соток. Площадь коттеджей - от 253 кв.м до 320 кв.м.
Шале	Промышленный район, 6 просека/ ул. Солнечная	30 000	клубный дом, 9 коттеджей, 8 таунхаусов	Предусмотрено наличие земельного участка около таунхаусов и коттеджей, площадью 3-18,6 соток
3 Авеню	Октябрьский район, между 2 и 3 просекой	10 600	27 таунхаусов, 1 коттедж	КП состоит из 27 таунхаусов, которые сблокированы в 3 строения и 1 коттедж. Площадь каждого дома в среднем составляет 330 кв.м. Поселок обеспечивается центральными коммуникациями: водоснабжение, газовая магистраль, электрические сети
De Luxe	Промышленный район, 8 просека, рядом с б/о Волжанка		1 таунхаус из 5 секций	Таунхаус состоит из 5 секций, площадь каждой из которых, составляет от 350кв.м до 420кв.м. , с прилегающим участком от 4 до-5,5 соток, каждая секция имеет гараж с автоматическими воротами. Все коммуникации заведены в дом: электричество, газ, вода (городская)
Жигулевские ворота	Красноглинский р-он, около пос. Управленческий	382 000	209 домов	Площадь домов от 150 до 300 кв.м. Поселок обеспечен централизованным водоснабжением, канализацией с водоотведением в городскую канализационную сеть.
Проекты				
Завидово	Куйбышевский район, Южное шоссе/ ул. Уральская	220 000	192 участка	Произведено функциональное зонирование и межевание территории. Общая площадь поселка— 22 га, размежеванных на 192 участка. Площадь участков — от 5 до 15 соток.
Солнечный	Куйбышевский район, Южное шоссе/ ул. Уральская, пос. Рубежный	участки от 6 сот.	187 участков	В поселке есть продуктовые магазины, кафе, рынок, почта и аптека. Школа, детский садик и медицинский пункт находятся в 200 метрах от поселка. Поселок полностью электрифицирован и газифицирован, есть центральный водопровод.

Таблица: Динамика объема предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу

Год	2 квартал 2014 год	3 квартал 2014 год	4 квартал 2014 год	1 квартал 2015 год	2 квартал 2015 год
Общее количество предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 080	929	906	635	654
Общая площадь предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	235 715	190 407	157 422	116 016	119 490

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

Предложения на просеках продолжают пользоваться большим спросом. И, в связи с открытием Кировского моста, появляется тенденция к повышению спроса на земли ИЖС в районе Черноречья.

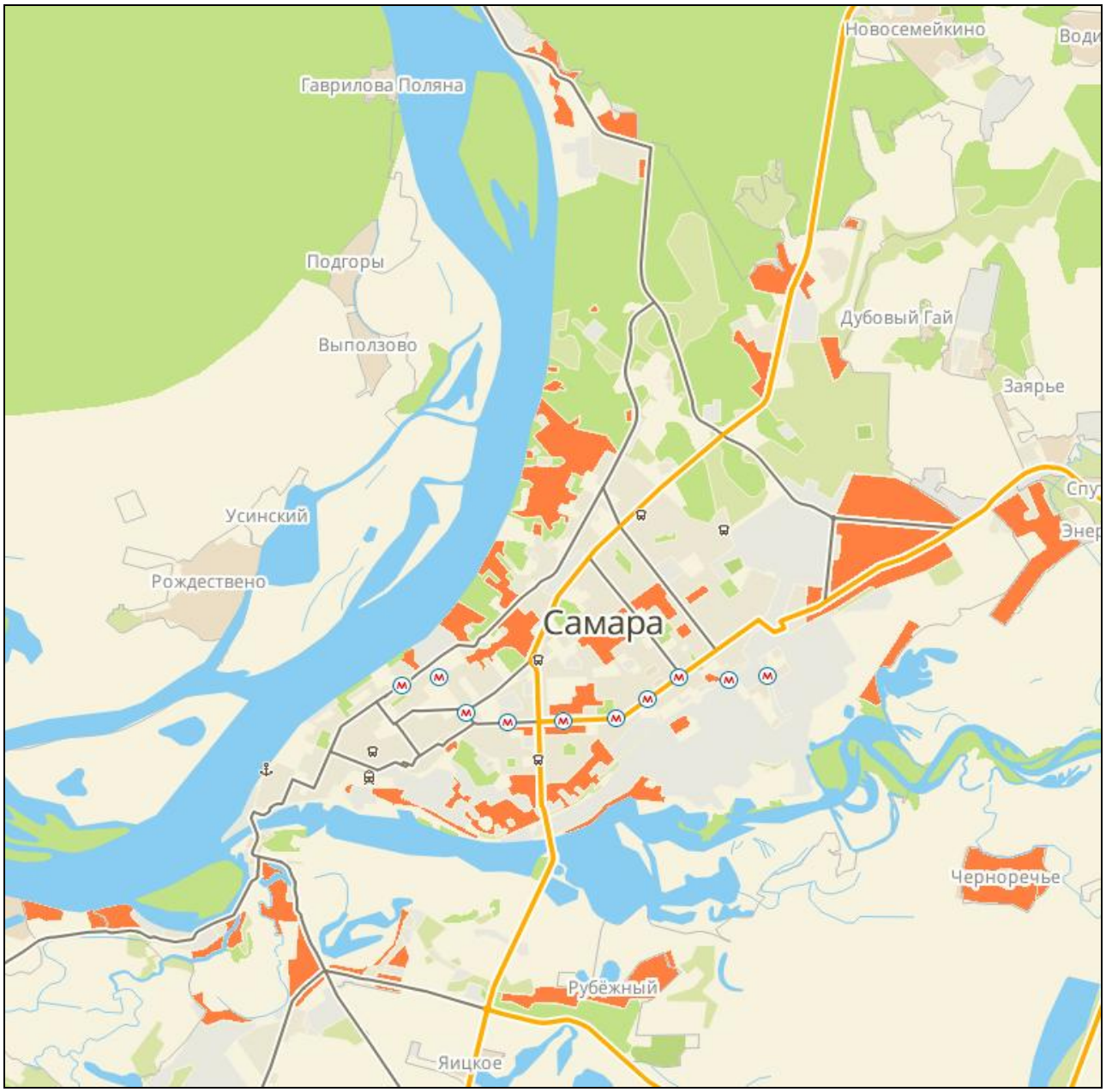


Рисунок: Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 года

Источник: карта «2ГИС»

Таблица: Общие сведения о рынке индивидуальных жилых домов г. Самара по состоянию на конец 2 квартала 2015 г.

Общее количество индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., шт.	654
Общая площадь индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., кв.м	119 490
Средняя площадь индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., кв.м	188
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке индивидуальных жилых домов	3-я просека, 7 я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Горелый Хутор, пос. Жигулевские ворота, пос. Зубчаниновка, пос. Красная глинка, пос. Мехзавод, пос. Гранный, пос. Волгарь, пос. Управленческий, мкр Сухая Самарка

Преобладающий тип предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

Таблица: Основные источники информации по рынку индивидуальных жилых домов г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
2	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/

СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА[1]

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском и Красноглинском районах (по 26% и 20% соответственно). В центральных районах (Ленинский и Самарский) подобные предложения единичны и составляют по 2%.

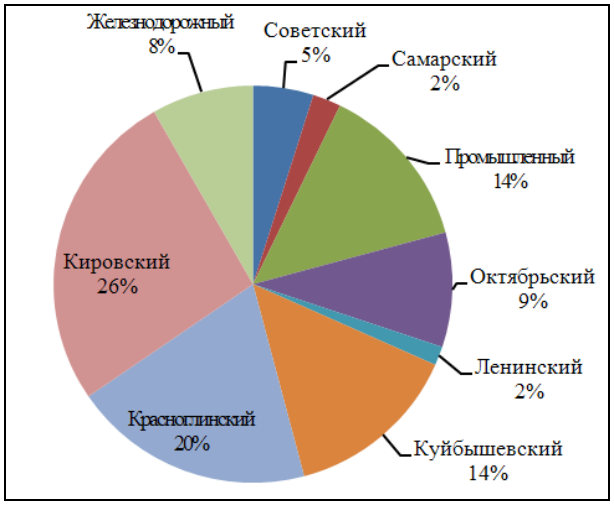


Рисунок: Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения индивидуальных жилых домов г. Самара на продажу на 2 квартал 2015 года составил около 119,5 тыс. кв.м.

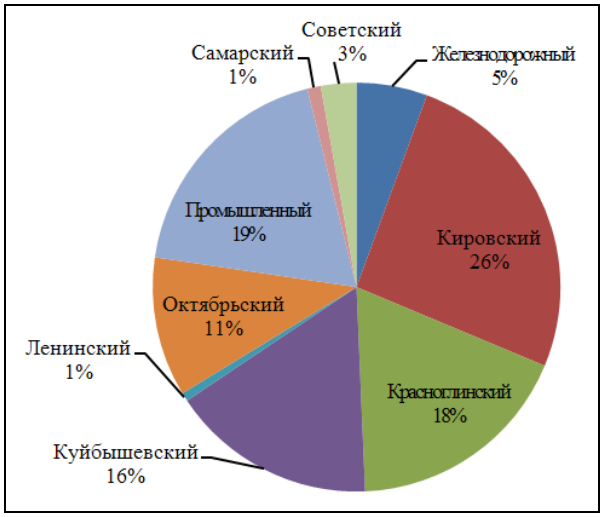


Рисунок: Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.

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

Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов г. Самара по данным на 2 квартал 2015 года составил 47,7 тыс. руб./кв.м, что на 0,7% ниже, чем на конец 2014 года.

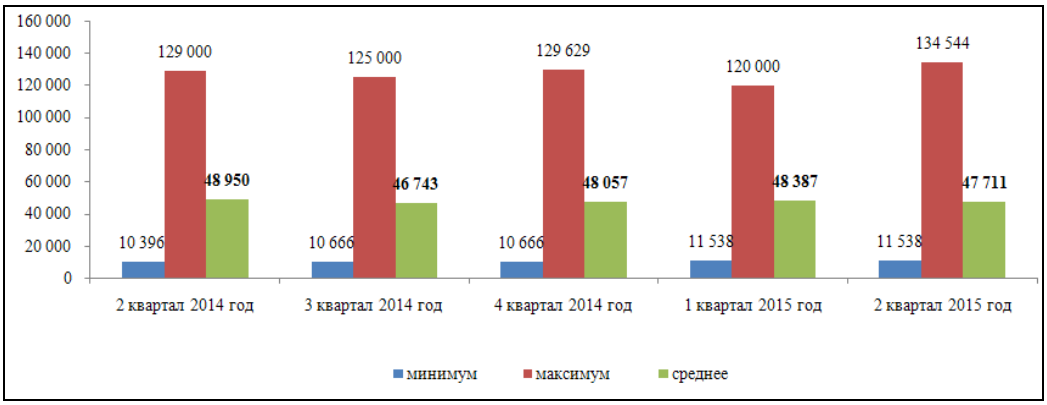


Рисунок: Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения индивидуальных жилых домов по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Промышленном и Октябрьском районах. В Самарском и Ленинском районе предложения индивидуальных домов единичны, но из-за престижности района средняя цена также на высоком уровне. В Промышленном районе в экспозиции большой объем занимают дома на просеках.

Традиционно наиболее дешевые индивидуальные жилые дома предлагаются в Куйбышевском районе (в среднем 37,6 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет 11,5 тыс. руб./кв.м в Красноглинском районе (Коттедж в поселке «Мехзавод»). Максимальное значение – 134,5 тыс. руб./кв.м в Кировском районе (коттедж в элитном поселке «Волжские зори» на 9 просеке площадью 349,3 кв. с качественным евроремонтом).

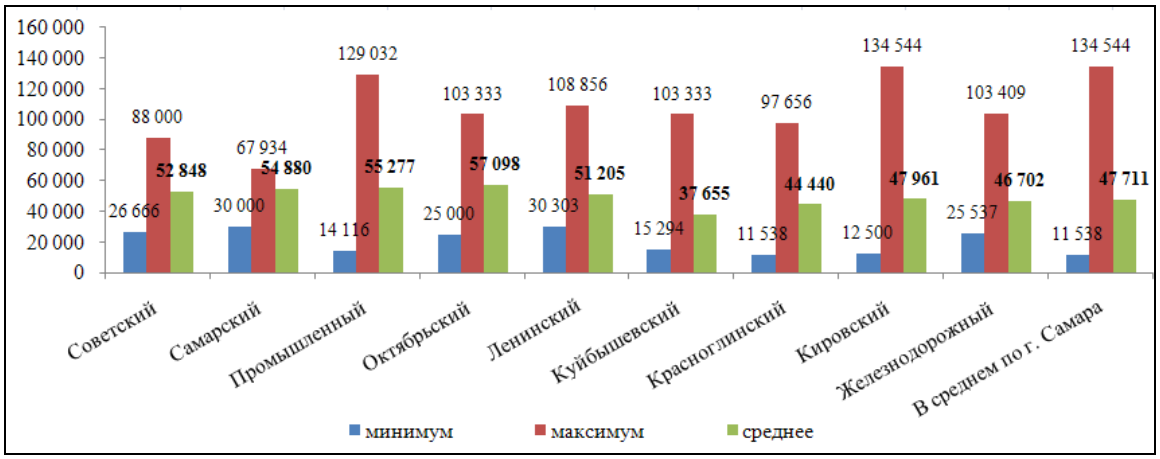


Рисунок: Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., руб./кв.

Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов (с прилегающими земельными участками) по данным на 2 квартал 2015 года в г. Самара составил 8,9 млн. руб. за объект.

Максимальное значение – 80 млн. руб. в Промышленном районе (коттедж на 6 просеке площадью 652 кв.м в стиле европейского шале с земельным участком 11 соток). Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет 500 тыс. руб. в Кировском районе (дом площадью 40 кв.м на Ракитовском шоссе).

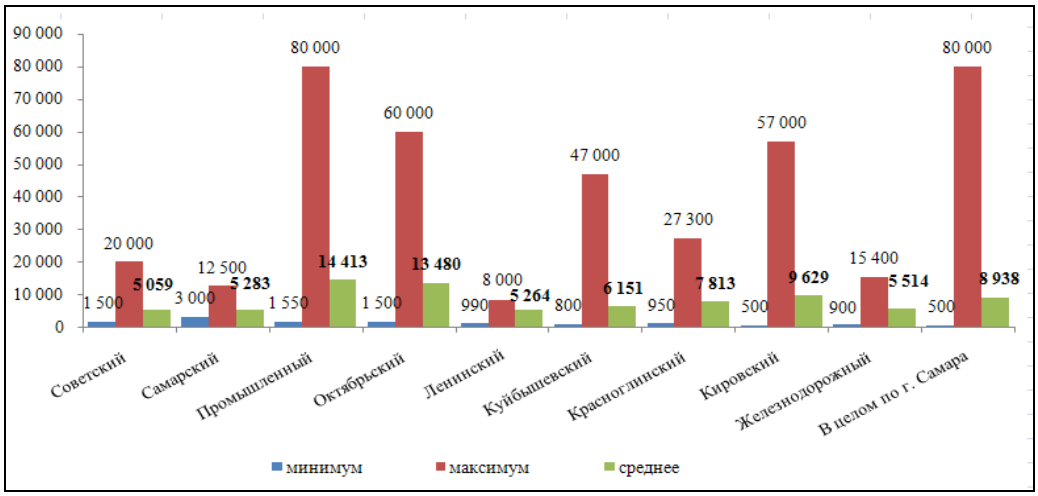


Рисунок: Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., тыс. руб. за объект

Средний размер дома, выставленного на продажу в г. Самара во 2 квартале 2015 г., составляет 188 кв.м.

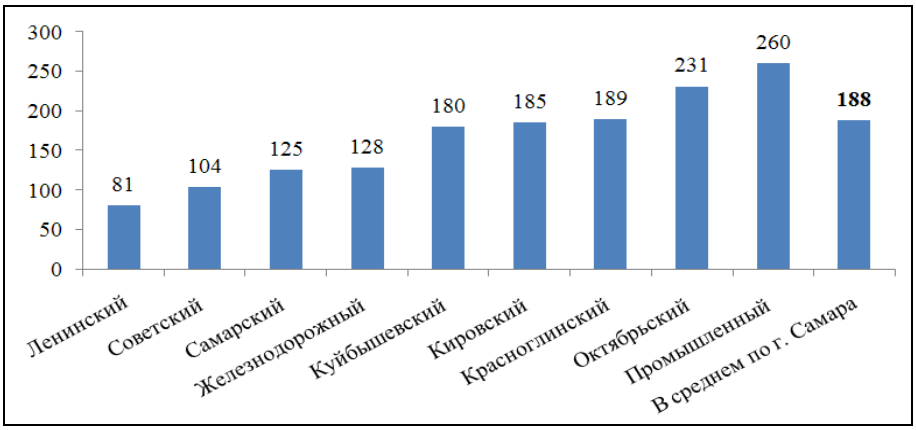


Рисунок: Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2015 года, кв.м

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость индивидуальных жилых домов г. Самара**, о**тносятся:

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

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском и Красноглинском районах (по 26% и 20% соответственно).

- Совокупный объем предложения индивидуальных жилых домов г. Самара на продажу на 2 квартал 2015 года составил около 119,5 тыс. кв.м.

- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов г. Самара по данным на 2 квартал 2015 года составил 47,7 тыс. руб./кв.м, что на 0,7% ниже, чем на конец 2014 года.
- Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения индивидуальных жилых домов по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Промышленном и Октябрьском районах.
- Традиционно наиболее дешевые индивидуальные жилые дома предлагаются в Куйбышевском районе (в среднем 37,6 тыс. руб./кв.м).
- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов (с прилегающими земельными участками) по данным на 2 квартал 2015 года в г. Самара составил 8,9 млн. руб. за объект.
- Средний размер дома, выставленного на продажу в г. Самара во 2 квартале 2015 г., составляет 188 кв.м.

Источник информации:
Анализ рынка предоставлен Поволжским Центром Развития (г. Самара, ул. Революционная, 70. Тел. (846) 276-68-62) Сайт: http://www.pcrgroup.ru/

Такой популярный в мире, и в частности в Европе, формат жилья, как таун-хаусы, с недавних пор получил распространение и в нашей стране.

Рост их количества связан в первую очередь с тем, что со строительной точки зрения таун-хаусы часто оказываются оптимальным решением, когда параметры площадки позволяют возвести только малоэтажной жилье, а застройка отдельными коттеджами приводит к слишком малому выходу полезных площадей. По мнению экспертов, с психологической точки зрения отечественный потребитель постепенно привыкает к новому формату жилья по западному образцу благодаря рекламе и росту количества подобных предложений. (http://fin.samaratoday.ru/news/article02AC4/default.asp)

Главная отличительная особенность таун-хаусов кроется в их названии – это жилье загородного формата в городской черте. Именно этот фактор привлекает тех, кто делает выбор в пользу такого жилья, реализуя, казалось бы, несбыточную мечту о доме «на земле» в пределах мегаполиса. С появлением этих пока еще необычных для самарских реалий расположенных вплотную низкорослых домиков складывается новая архитектура.

Таун-хаусы представлены в следующих жилых комплексах Самары:
«Шале» (СК «Портал»);
«Славный» («Виктория – 2»);
«Европейский двор» («Объединенные бизнес-системы»);
«Третья авеню» (СК «Горизонт»);
«Дубравушка» (АСК «Интерьерстрой»).

(http://www.nrn.ru/article_print.shtml?id=4536)

Основные критерии, влияющие на стоимость жилой недвижимости:

Местоположение - один из наиболее значимых ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Стоимость жилой недвижимости зависит от территориального расположения. Так недвижимость, расположенная в центре города, стоит дороже, чем в менее привлекательном, удаленном районе города.

Общая площадь – как правило, расчет стоимости недвижимости привязан к стоимости 1 кв.м. общей площади. При подборе аналогов оцениваемому объекту достаточно сложно подобрать недвижимость с одинаковыми параметрами площади. Поэтому стоимость 1 кв.м. является общим показателем. На рынке недвижимости наблюдается закономерность: стоимость 1 кв.м. общей площади недвижимости меньшего размера выше стоимости недвижимости большего размера. Поэтому в расчете стоимости необходимо использовать корректировку на разность площадей.

Состояние - характеризует техническое состояние недвижимости, отделки, наличие ремонта. Чем лучше отделка внутренняя и внешняя, тем дороже стоит недвижимость.

Срок экспозиции – в условиях изменяемого уровня цен на недвижимость при подборе аналогов стоит подбирать такие предложения, период размещения объявлений которых наиболее приближен к моменту оценки недвижимости. В случае, если срок размещения объявлений составляет более месяца, стоит использовать корректировку на период экспозиции исходя от тенденции рынка недвижимости.

На стоимость жилой недвижимости могут оказывать влияние другие, менее значимые факторы.

5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

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

где:

- Стнедв. – стоимость единого объекта;
- Стул. – стоимость улучшений;
- Стземли – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

Для расчета стоимости земельного участка методом сравнения продаж в качестве объектов аналогов были взяты земельные участки, предложенные к продаже в Октябрьском районе города Самары в ИС «Центр» на дату оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 10% по данным издания «Помощник оценщика недвижимости», 2014 г.

Оценщиком проанализированы данные по продажам и предложениям на рынке недвижимости объектов, аналогичных объектам оценки по назначению, на дату оценки, расположенных в оцениваемом районе.

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок. Источник информации: тел. 243-13-15, Сергей, сайт https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_10_sot_112764784
Площадь, кв.м	1000,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	9 000 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Масштаб объекта	10 сот.
Коммуникации	Коммуникации рядом

Наименование аналога №2	Земельный участок. Источник информации: тел. 8 (846) 972-37-78, ООО АН, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/51935.php
Площадь, кв.м	450,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	4 180 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	3 762 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Масштаб объекта	4,5 сот.
Коммуникации	Коммуникации рядом

Наименование аналога №3	Земельный участок, Источник информации: Телефон: 8 (917) 116-99-49, ООО Атланта, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/41626.php
Площадь, кв.м	720,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	7 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	6 750 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 2 просека
Масштаб объекта	7,2 сот.
Коммуникации	Свет, вода

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

Фактор «Местоположение»

Фактор 1. Местоположение: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков г. Самары.

Фактор «Масштаб участка»

Фактор 2 – Масштаб участка. Баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельный участков: чем больше земельный участок, тем он дороже.

Фактор «Коммуникации»

Фактор 3 – Коммуникации. Баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков г. Самары. Наличие проведенных на земельном участке коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка.

Фактор «Наличие улучшений»

Фактор 4 – Наличие улучшений. Баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков г. Самары. Наличие улучшений на земельном участке увеличивают стоимость данного земельного участка.

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2421	9 000 руб.	37 175 руб.
Аналог №2	0,2050	8 360 руб.	40 780 руб.
Аналог №3	0,2897	9 375 руб.	32 361 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2632	Средняя приведенная стоимость:	36 772 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 36 772 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2632
Площадь объекта, кв.м: 166,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 1 606 617 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	1 606 617 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	1 606 617 руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков под объектами недвижимости, полученная методом сравнения продаж составляет: **1 606 617 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.

В связи с тем, что на дату оценки отсутствовала информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту в рассматриваемом районе, данный метод не применялся для расчета стоимости земли.

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.

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.

Все исходные данные и расчеты приведены в Приложении 1 к отчету.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

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

где: - $Ст_{ул..}$ – стоимость объекта;

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

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

- метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества;
- метод стоимости укрупненных элементов - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;
- метод количественного анализа - оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

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

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

При определении стоимости строительства необходимо учесть конструктивные особенности объекта (отсутствие, наличие дополнительных элементов, улучшенное выполнение некоторых элементов и т.д.), а также косвенные затраты на строительно-монтажные работы и на устройство внешних коммуникаций. Все указанные затраты рассчитываются согласно правилам, действующим при составлении сводного сметного расчета.

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

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

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

$$ПП = 0,5 * Т_н * у(1+0,33 * Т_н * у + С_а(1+0,66 * Т_н * у + 0,66 * Т_н^2 * у^2))$$

ПП - прибыль предпринимателя;

$Т_н$ - нормативный срок строительства (лет);

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

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

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

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных «Бюллетеня банковской статистики» 2015г. №8 (267) (Учредитель ЦБ РФ), стр.125:

Таблица 4.3.2

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях

(% годовых)

	Всего								В том числе автокредиты							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2014 год																
январь	28,04	16,09	30,39	23,81	24,41	21,69	17,29	18,31	16,47	19,95	18,15	12,38	12,49	13,94	16,12	15,44
февраль	28,25	15,35	23,72	22,58	22,77	20,99	17,21	18,00	16,30	15,43	18,59	12,70	12,75	13,87	15,91	15,25
март	26,37	15,09	25,27	23,67	23,78	20,76	16,98	17,78	18,83	18,18	18,45	12,52	12,63	13,82	15,87	15,22
апрель	23,52	15,99	23,17	20,58	20,97	20,85	16,96	17,74	18,37	19,87	18,98	12,52	12,61	14,04	15,93	15,38
май	27,48	15,79	26,56	24,90	24,89	20,83	16,82	17,67	16,13	17,34	20,91	12,76	12,91	14,28	16,42	15,80
июнь	28,08	14,80	23,40	24,09	23,91	20,73	16,65	17,53	18,45	20,52	18,39	12,36	12,48	14,12	16,41	15,74
июль	28,36	13,97	22,53	23,35	23,28	20,98	16,62	17,53	18,01	22,60	16,16	12,13	13,19	14,03	16,75	15,92
август	29,51	14,78	25,94	23,10	23,82	20,73	16,49	17,39	–	21,90	19,34	12,01	12,23	14,06	16,98	16,09
сентябрь	23,72	16,30	23,46	24,51	23,93	21,08	16,76	17,66	20,80	19,47	19,33	12,02	12,20	14,32	17,11	16,29
октябрь	25,33	16,40	23,95	24,84	24,37	21,57	16,64	17,60	17,91	20,42	19,36	12,23	12,47	14,68	17,06	16,37
ноябрь	24,31	16,02	25,78	25,08	24,59	21,45	16,74	17,72	16,76	20,87	19,42	12,41	12,55	14,66	16,94	16,20
декабрь	25,32	17,99	25,44	25,66	24,82	22,24	16,33	17,37	23,51	20,20	19,47	13,11	13,32	15,25	17,29	16,60
2015 год																
январь	23,69	19,94	27,00	33,55	29,08	29,69	17,36	19,46	20,14	18,79	21,08	18,13	18,46	20,70	21,19	21,07
февраль	27,11	18,83	28,85	31,57	28,73	29,28	18,47	20,51	19,69	19,02	19,37	17,74	18,02	20,85	22,34	21,97
март	21,36	19,44	28,18	28,91	27,31	28,70	19,73	21,83	20,30	19,00	19,51	17,56	17,79	20,64	22,72	22,12
апрель	21,04	19,38	27,22	27,55	26,20	25,23	19,14	20,74	16,91	18,20	18,71	13,63	14,23	14,46	19,74	17,26
май	18,62	22,64	27,75	29,63	28,62	24,82	18,95	20,48	19,76	18,76	19,89	13,09	13,91	14,02	19,49	16,79
июнь	19,67	21,56	26,46	27,18	26,45	22,10	18,54	19,53	17,32	18,72	19,30	12,20	12,86	13,78	19,01	16,27

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

№ 8 (267)

СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ

125

125 / 335

Расчет средней ставки доходности в строительстве

Период	*Средневзвешенная ставка, %, по кредитам, выданным в течение месяца*

Январь 2014г.	15,44
Февраль 2014г.	15,25
Март 2014г.	15,22
Апрель 2014г.	15,38
Май 2014г.	15,80
Июнь 2014г.	15,74
Июль 2014г.	15,92
Август 2014г.	16,09
Сентябрь 2014г.	16,29
Октябрь 2014г.	16,37
Ноябрь 2014г.	16,20
Декабрь 2014 г.	16,60
Январь 2015 г.	21,07
Февраль 2015 г.	21,97
Март 2015 г.	22,12
Апрель 2015 г.	17,26
Май 2015 г.	16,79
Июнь 2015 г.	16,27
Среднее значение	***16,99%***

К расчетам принято среднее значение, равное **16,99%.**

Расчет полной восстановительной стоимости проводится в текущих ценах, на основании цен и расценок на строительные материалы и СМР, предоставленных в Сборнике «Укрупненные показатели стоимости строительства» УПСС 2015-2, издаваемом ООО «Центр по ценообразованию в строительстве», г. Самара.

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

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

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

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, обусловленной несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустранимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

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

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

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

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике,

устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

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

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

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

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

Стоимость улучшений составляет: **12 719 053 руб.**

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом с учетом стоимости прав собственности на земельный участок составляет:

14 325 669 рублей.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход широко используется в условиях развитого рынка недвижимости, так как проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). 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. Общепринятой единицей сравнения на рынке коммерческой недвижимости является стоимость единицы площади (1 кв. м.). Допуская, что стоимость единицы площади оцениваемых помещений, при прочих равных характеристиках будет равной стоимости единицы площади объектов – аналогов наиболее близких по площади к объекту оценки имеющих хождение на рынке, оценщик считает, что применение сравнительного подхода возможно. Правило трактующее, что сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения будет соблюдено.

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.

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.

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.

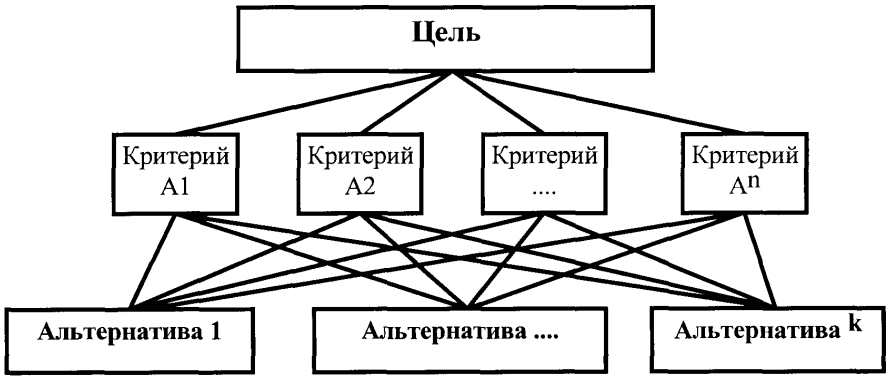
В данном отчете использован метод анализа иерархий и метод нормировки. Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

- 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.

В данном отчете были использованы следующие методы:

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)*…*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(A1)+...+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(A1)+... +Альт.k.n* Вес (An)
Сумма					1

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

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

Обоснование выбора единицы сравнения для расчета стоимости жилых домов:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 6% по данным издания «Помощник оценщика недвижимости», 2014 г.

Оценщиком проанализированы данные по продажам и предложениям на рынке недвижимости объектов, аналогичных объектам оценки по назначению, на дату оценки, расположенных в оцениваемом районе.

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-937-238-71-21, Елена, сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_297_m_na_uchastke_2_sot._653696953
Площадь, кв.м	297,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 750 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 045 000 руб.
Местоположение	ул. 9 просека/ Солнечная
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	297 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот.

Наименование аналога №2	Таун-Хаут. Источник информации: 8-927-200-11-21, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/residential/houses/detail/47761.php
Площадь, кв.м	320,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 900 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 186 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	320 кв.м.
Масштаб земельного участка	3 сот.

Наименование аналога №3	Таун-Хаус, Источник информации: 8-937-062-64-81, Елена. сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_185_m_na_uchastke_2_sot._653676862
Площадь, кв.м	185,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	10 300 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	9 682 000 руб.
Местоположение	7 просека/ Солнечная
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	185 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот.

Наименование аналога №4	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-927-205-00-92, Самара Альфа, сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380_m_na_uchastke_4_sot._307853005
Площадь, кв.м	380,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	12 540 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 787 600 руб.
Местоположение	8 просека/ Болгарский пер.
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	380 кв.м.
Масштаб земельного участка	4 сот.

Наименование аналога №5	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-927-260-38-84, Вячеслав, сайт http://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_292_m_na_uchastke_2_sot._274444439
Площадь, кв.м	292,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 720 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 016 800 руб.
Местоположение	ул. Солнечная
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	292 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот

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

Фактор «Местоположение»

Фактор 1. Местоположение: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке недвижимости в исследуемом районе.

Фактор «Состояние объекта»

Фактор 2 Состояние: баллы присваивались исходя из того, что чем лучше и качественнее отделка помещений, чем лучше состояние помещения, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор «Масштаб объекта»

Фактор 3. Масштаб объекта: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости: чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор «Земельный участок»

Фактор 4. Земельный участок: баллы расставлялись исходя из ситуации сложившейся на рынке жилой недвижимости. Чем больше площадь земельного участка под жилым домом, тем выше стоимость.

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1750	37 189 руб.	212 506 руб.
Аналог №2	0,1500	34 956 руб.	233 042 руб.
Аналог №3	0,2000	52 335 руб.	261 676 руб.
Аналог №4	0,1500	31 020 руб.	206 800 руб.
Аналог №5	0,1750	37 729 руб.	215 593 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1500	Средняя приведенная стоимость:	225 923 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 225 923 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1500
Площадь объекта, кв.м: 349,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 11 827 083 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	11 827 083 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	11 827 083 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет: **11 827 083 руб.**

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

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её эксплуатации или от сдачи в аренду.

Основой для расчетов текущей стоимости объекта оценки методами доходного подхода является потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) или чистый операционный доход ЧОД. Выбор показателя дохода зависит от наличия доступной информации и традиций рынка.

Определение какого либо коммерческого дохода от объекта оценки (индивидуальный сблокированный жилой дом) в конкретном случае невозможно. Официальный рынок аренды индивидуальных жилых домов практически не существует. Подобные объекты, как правило, используются собственниками для собственных нужд. С другой стороны редкие объявления о сдаче в аренду коттеджей с земельными участками очень часто включают в себя стоимость аренды домашнего оборудования, мебели, что не может относиться к стоимости недвижимости.

В такой ситуации Оценщик принял решение об отказе от применения доходного подхода к расчету стоимости объекта оценки – индивидуальный сблокированный жилой дом.

В данном отчете Оценщики приняли решение об отказе от применения доходного подхода к расчету стоимости объекта оценки – подземная автостоянка на основании следующих доводов:

1. Оценщики не располагали на дату оценки информацией об арендных ставках или фактах сдачи в аренду аналогичного имущества в рассматриваемом районе.
2. Заказчиком не представлены данные об экономической эффективности

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

Однако, применяя затратный подход, необходимо учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом. Весовой коэф-т – 0,33.

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 также 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. Весовой коэф-т – 0,67.

Доходный подход. Не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,33	14 325 669
Сравнительный подход	0,67	11 827 083
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**12 651 616**

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, которым является:

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж №1, этаж №2, мансарда.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0637006:354.

Местоположение объекта оценки: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10К, кв.1,

по состоянию на дату оценки округленно составляет:

12 651 600 рублей

Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот рублей,

В том числе:
Стоимость квартиры – 11 045 000 рублей;
Стоимость земельного участка – 1 606 600 рублей.

Согласно ФСО 7 п. 30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По мнению оценщика, стоимость объекта оценки может находиться в интервале от 10 300 000 руб. (минимальная стоимость с учетом скидки на торг) до 16 796 600 руб. (максимальная стоимость с учетом скидки на торг). Суждение оценщиков основано на том, что в настоящем отчете использованы методы сравнительного подхода, поэтому диапазон значений стоимости объекта оценки может составлять от минимальной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов до максимальной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.**
Дата начала отчета возраста объекта	**01.07.2009**
Основной параметр	**349,00 кв.м.**

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости
Объект (модуль): Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2009г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные
Кол-во ед. укрупненного показателя (площадь, кв.м):	349,00
Строительный аналог	Жилые здания малоэтажные
Описание строительного аналога	Жилые здания, до 5 этажей включительно. Фундамент - ж/б, стены - кирпичные, перекрытия - ж/б, крыша - ж/б конструкции покрытия, инженерное оборудование - все удобства
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара), № таблицы - 1.4-004
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на кв.м	32121,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	32 121 руб. на кв.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	32 121 руб. на кв.м

Сводный сметный расчет

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории строительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	6,74%	755 569	0	0	755 569
Стены и перегородки	46,71%	5 236 298	0	0	5 236 298
Перекрытия	11,34%	1 271 240	0	0	1 271 240
Лестницы и площадки	1,30%	145 733	0	0	145 733
Крыши	3,96%	443 925	0	0	443 925
Полы	4,17%	467 467	0	0	467 467
Проемы	4,86%	544 817	0	0	544 817
Сантехустр. и электрика	16,52%	1 851 930	0	0	1 851 930
Прочие работы	1,04%	116 586	0	0	116 586
Итого по главе 2	96,64%	10 833 565	0	0	10 833 565
Итого по главам 1-2		10 833	0	0	10 833

		565			565
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		10 833 565	0	0	10 833 565
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		10 833 565	0	0	10 833 565
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		10 833 565	0	0	10 833 565
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		10 833 565	0	0	10 833 565
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	119 169	0	0	119 169
Итого по главе 8	1,10%	119 169	0	0	119 169
Итого по главам 1-8		10 952 735	0	0	10 952 735
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	240 960	240 960
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	188 387	188 387
Затраты на страхование	2,00%	0	0	219 055	219 055
Итого по главе 9	5,92%	0	0	648 402	648 402
Итого по главам 1-9		10 952 735	0	648 402	11 601 136
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	142 386	142 386
Итого по главе 10	1,30%	0	0	142 386	142 386
Итого по главам 1-10		10 952 735	0	790 787	11 743 522
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	569 542	569 542
Итого по главе 12	5,20%	0	0	569 542	569 542
Итого по главам 1-12		10 952 735	0	1 360 330	12 313 064
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	219 055	0	27 207	246 261
Итого по главе 13	2,00%	219 055	0	27 207	246 261
Итого по главам 1-13		11 171 789	0	1 387 536	12 559 325

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	3,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	16,99%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	3,25%

С учетом прибыли предпринимателя	12 967 504 руб.
НДС 18%	2 334 151 руб.
С учетом НДС	15 301 654 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Повр ежд. уч-к, %	Описание	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	755 569	100%	100%	Трещины в цокольной части здания	10%	75 557
Стены и перегородки	5 236 298	100%	100%	Отдельные трещины и выбоины	10%	523 630
Перекрытия	1 271 240	100%	100%	Трещины в швах между плитами	10%	127 124
Лестницы и площадки	145 733	100%	100%	Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил	10%	14 573
Крыши	443 925	100%	100%	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетки, отдельные протечки	5%	22 196
Полы	467 467	100%	100%	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов	5%	23 373
Проемы	544 817	100%	100%	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отпала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	5%	27 241
Сантехустр. и электрика	1 851 930	100%	100%	Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	5%	92 596
Прочие работы	116 586	100%	100%		5%	5 829
Итого устранимый физический износ (без НДС):						912 120

Расчет неустранимого физического износа элементов с коротким сроком использования

Элемент	Восст. стоим. элемента без учета устр. износа	Факт. срок службы	Норм. срок службы	Износ, %	Износ (без НДС), руб.
Крыши	421 729	6	20	32%	132 845
Полы	444 093	6	30	21%	93 260
Проемы	517 576	6	30	21%	108 691
Сантехустр. и электрика	1 759 333	6	30	21%	369 460
Прочие работы	110 757	6	30	20%	22 151
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					726 407

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	100
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: календарный возраст, лет	6,3
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	6,3
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	12 967 504 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	3 424 725 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	740 884 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	8 801 895 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	550 118 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	2 188 645 руб.
Итого физический износ объекта, %	16,9%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	10 778 858 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	12 719 053 руб.

Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	15 301 654 руб.
Физический износ	2 582 601 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	2 582 601 руб.
Стоимость объекта	12 719 053 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок под недвижимостью.
Площадь, кв.м	166,00
Местоположение	Октябрьский р-н, 1 просека
Масштаб объекта	1,66 сот
Коммуникации	Все коммуникации

Наименование аналога №1	Земельный участок. Источник информации: тел. 243-13-15, Сергей, сайт https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_10_sot_112764784
Площадь, кв.м	1000,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	9 000 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Масштаб объекта	10 сот.
Коммуникации	Коммуникации рядом

Наименование аналога №2	Земельный участок. Источник информации: тел. 8 (846) 972-37-78, ООО АН, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/51935.php
Площадь, кв.м	450,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.

Цена аналога	4 180 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	3 762 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Масштаб объекта	4,5 сот.
Коммуникации	Коммуникации рядом

Наименование аналога №3	Земельный участок, Источник информации: Телефон: 8 (917) 116-99-49, ООО Атланта, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/41626.php
Площадь, кв.м	720,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	7 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,90
Скорректированная цена аналога	6 750 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 2 просека
Масштаб объекта	7,2 сот.
Коммуникации	Свет, вода

МЕТОД ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Октябрьский р-н, 1 просека	Вес - 1,00
Аналог №1	Октябрьский р-н, 3 просека	Вес - 1,00
Аналог №2	Октябрьский р-н, 3 просека	Вес - 1,00
Аналог №3	Октябрьский р-н, 2 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,66 сот	Вес - 1,00
Аналог №1	10 сот.	Вес - 3,00
Аналог №2	4,5 сот.	Вес - 2,00
Аналог №3	7,2 сот.	Вес - 3,00

Фактор №3	Коммуникации	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Все коммуникации	Вес - 3,00
Аналог №1	Коммуникации рядом	Вес - 1,00
Аналог №2	Коммуникации рядом	Вес - 1,00
Аналог №3	Свет, вода	Вес - 2,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Масштаб объекта	Коммуникации
Местоположение	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,333	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,333	0,500	0,333
Аналог 1	3,000	1,000	1,500	1,000
Аналог 2	2,000	0,667	1,000	0,667

Аналог 3	3,000	1,000	1,500	1,000
Вес аналога	0,111	0,333	0,222	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Коммуникации':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	3,000	3,000	1,500
Аналог 1	0,333	1,000	1,000	0,500
Аналог 2	0,333	1,000	1,000	0,500
Аналог 3	0,667	2,000	2,000	1,000
Вес аналога	0,429	0,143	0,143	0,286

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2421	9 000 руб.	37 175 руб.
Аналог №2	0,2050	8 360 руб.	40 780 руб.
Аналог №3	0,2897	9 375 руб.	32 361 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2632	Средняя приведенная стоимость:	36 772 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 36 772 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2632
Площадь объекта, кв.м: 166,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 1 606 617 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	1 606 617 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	1 606 617 руб.

Согласование результатов расчета стоимости земли.
Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	1 606 617
Земельный участок под недвижимостью. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**1 606 617**

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.	12 719 053
Земельный участок под недвижимостью.	1 606 617
Затратный подход. Недвижимость. Стоимость:	14 325 669

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.
Площадь, кв.м	349,00
Местоположение	Октябрьский р-н, 1 просека
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	349 кв.м.
Масштаб земельного участка	1,66 сот.

Наименование аналога №1	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-937-238-71-21, Елена, сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_297_m_na_uchastke_2_sot._653696953

Площадь, кв.м	297,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 750 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 045 000 руб.
Местоположение	ул. 9 просека/ Солнечная
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	297 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот.

Наименование аналога №2	Таун-Хаут. Источник информации: 8-927-200-11-21, сайт http://dom.63.ru/realty/sell/residential/houses/detail/47761.php
Площадь, кв.м	320,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 900 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 186 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, 3 просека
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	320 кв.м.
Масштаб земельного участка	3 сот.

Наименование аналога №3	Таун-Хаус, Источник информации: 8-937-062-64-81, Елена. сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_185_m_na_uchastke_2_sot._653676862
Площадь, кв.м	185,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	10 300 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	9 682 000 руб.
Местоположение	7 просека/ Солнечная
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	185 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот.

Наименование аналога №4	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-927-205-00-92, Самара Альфа, сайт https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380_m_na_uchastke_4_sot._307853005
Площадь, кв.м	380,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	12 540 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 787 600 руб.
Местоположение	8 просека/ Болгарский пер.
Состояние	Черновая отделка
Общая площадь	380 кв.м.
Масштаб земельного участка	4 сот.

Наименование аналога №5	Таун-Хаус. Источник информации: тел. 8-927-260-38-84, Вячеслав, сайт http://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_292_m_na_uchastke_2_sot._274444439
Площадь, кв.м	292,00
Дата актуальности цены	09.10.2015г.
Цена аналога	11 720 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,94
Скорректированная цена аналога	11 016 800 руб.
Местоположение	ул. Солнечная
Состояние	Черновая отделка

Общая площадь	292 кв.м.
Масштаб земельного участка	2 сот

МЕТОД ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Октябрьский р-н, 1 просека	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. 9 просека/ Солнечная	Вес - 1,00
Аналог №2	Октябрьский р-н, 3 просека	Вес - 1,00
Аналог №3	7 просека/ Солнечная	Вес - 1,00
Аналог №4	8 просека/ Болгарский пер.	Вес - 1,00
Аналог №5	ул. Солнечная	Вес - 1,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №4	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №5	Черновая отделка	Вес - 1,00

Фактор №3	Общая площадь	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	349 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	297 кв.м.	Вес - 2,00
Аналог №2	320 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №3	185 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №4	380 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №5	292 кв.м.	Вес - 2,00

Фактор №4	Масштаб земельного участка	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,66 сот.	Вес - 1,00
Аналог №1	2 сот.	Вес - 1,00
Аналог №2	3 сот.	Вес - 1,00
Аналог №3	2 сот.	Вес - 1,00
Аналог №4	4 сот.	Вес - 1,00
Аналог №5	2 сот	Вес - 1,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Общая площадь	Масштаб земельного участка
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб земельного участка	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 5	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 5	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Общая площадь':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Объект оценки	1,000	0,500	1,000	0,333	1,000	0,500
Аналог 1	2,000	1,000	2,000	0,667	2,000	1,000
Аналог 2	1,000	0,500	1,000	0,333	1,000	0,500
Аналог 3	3,000	1,500	3,000	1,000	3,000	1,500
Аналог 4	1,000	0,500	1,000	0,333	1,000	0,500
Аналог 5	2,000	1,000	2,000	0,667	2,000	1,000
Вес аналога	0,100	0,200	0,100	0,300	0,100	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб земельного участка':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 5	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1750	37 189 руб.	212 506 руб.
Аналог №2	0,1500	34 956 руб.	233 042 руб.
Аналог №3	0,2000	52 335 руб.	261 676 руб.
Аналог №4	0,1500	31 020 руб.	206 800 руб.
Аналог №5	0,1750	37 729 руб.	215 593 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1500	Средняя приведенная стоимость:	225 923 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 225 923 руб.
Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1500
Площадь объекта, кв.м: 349,00
Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 11 827 083 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	11 827 083 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	11 827 083 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.	11 827 083
Сравнительный подход. Стоимость:	11 827 083

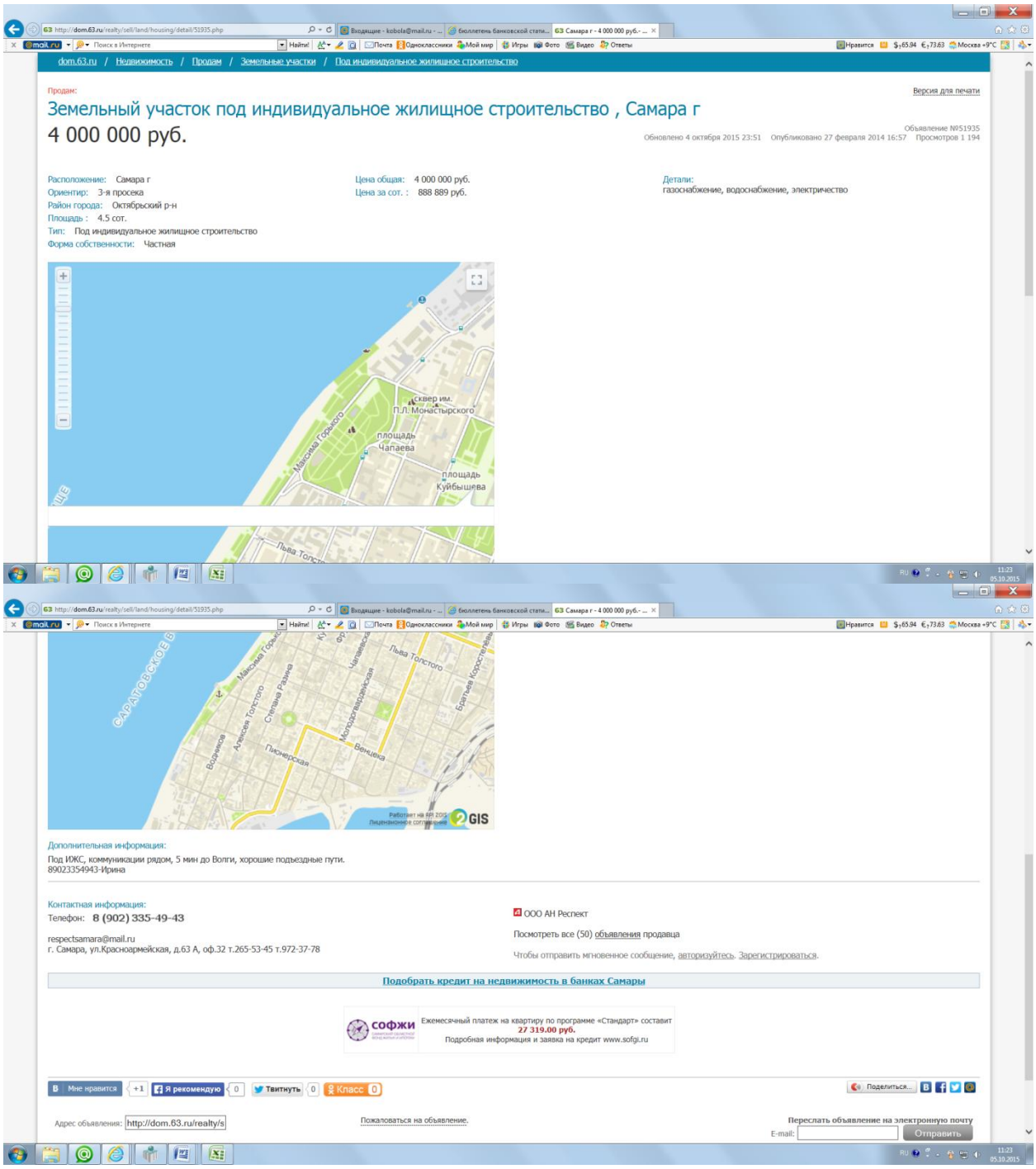
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м.

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,33	14 325 669
Сравнительный подход	0,67	11 827 083
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв.м. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**12 651 616**

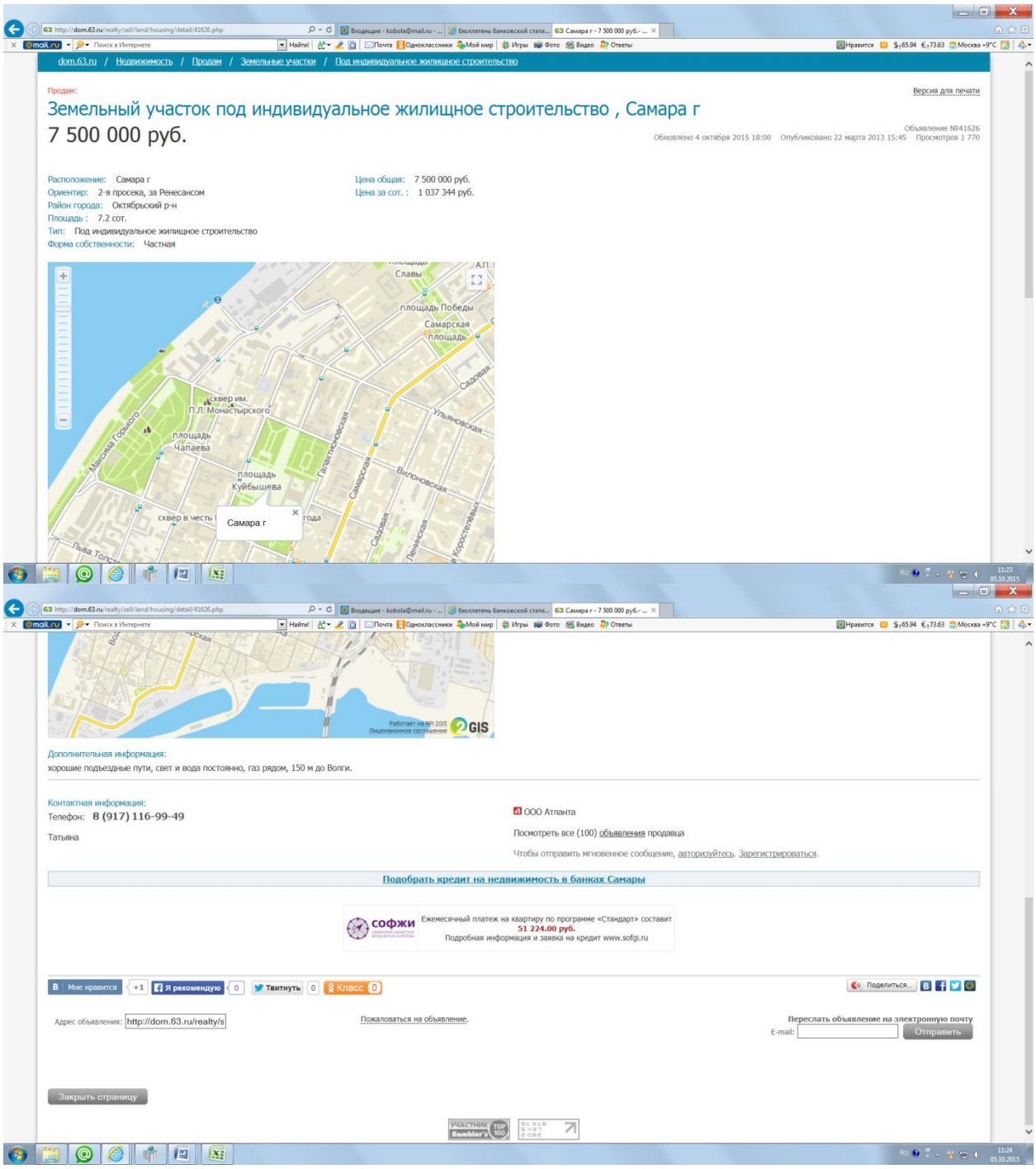
ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,

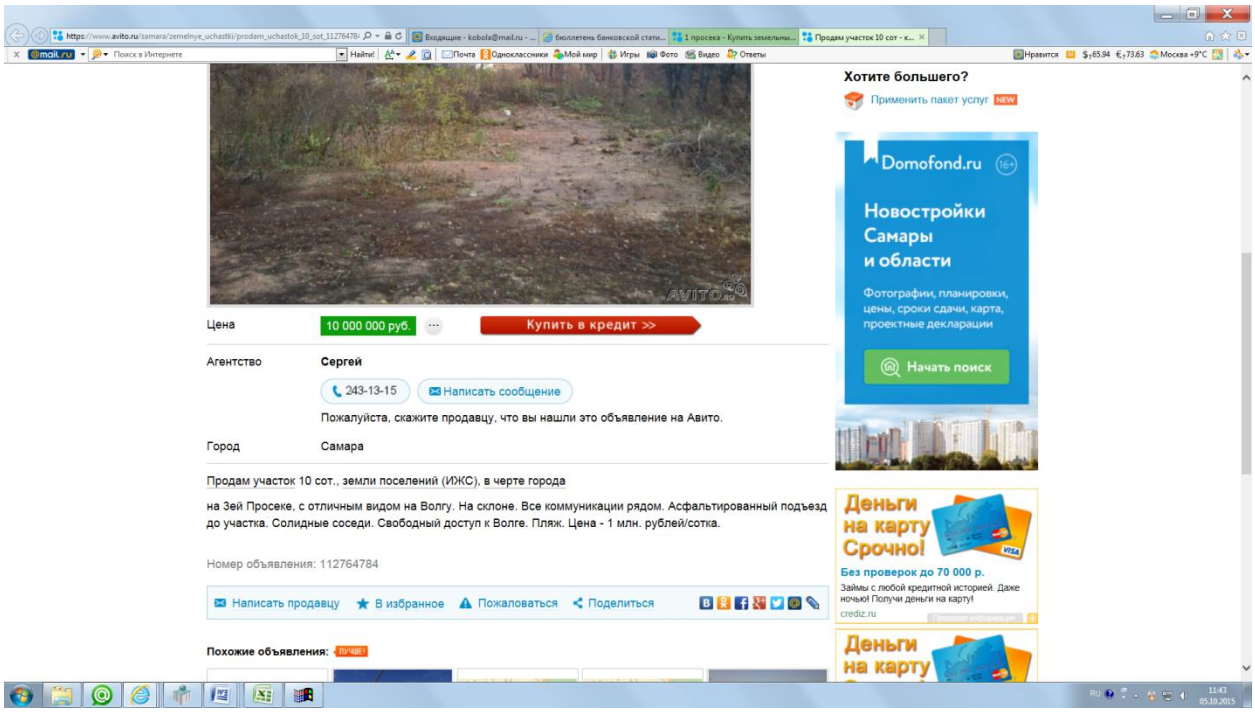
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.



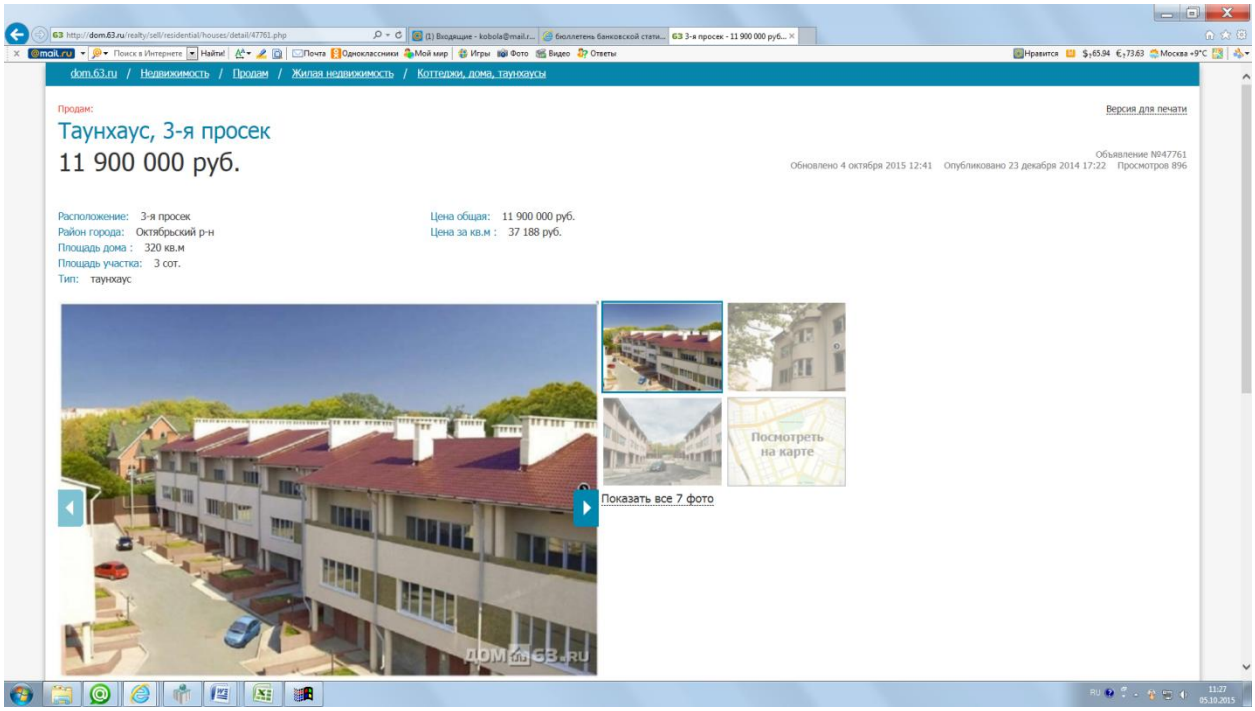
http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/51935.php

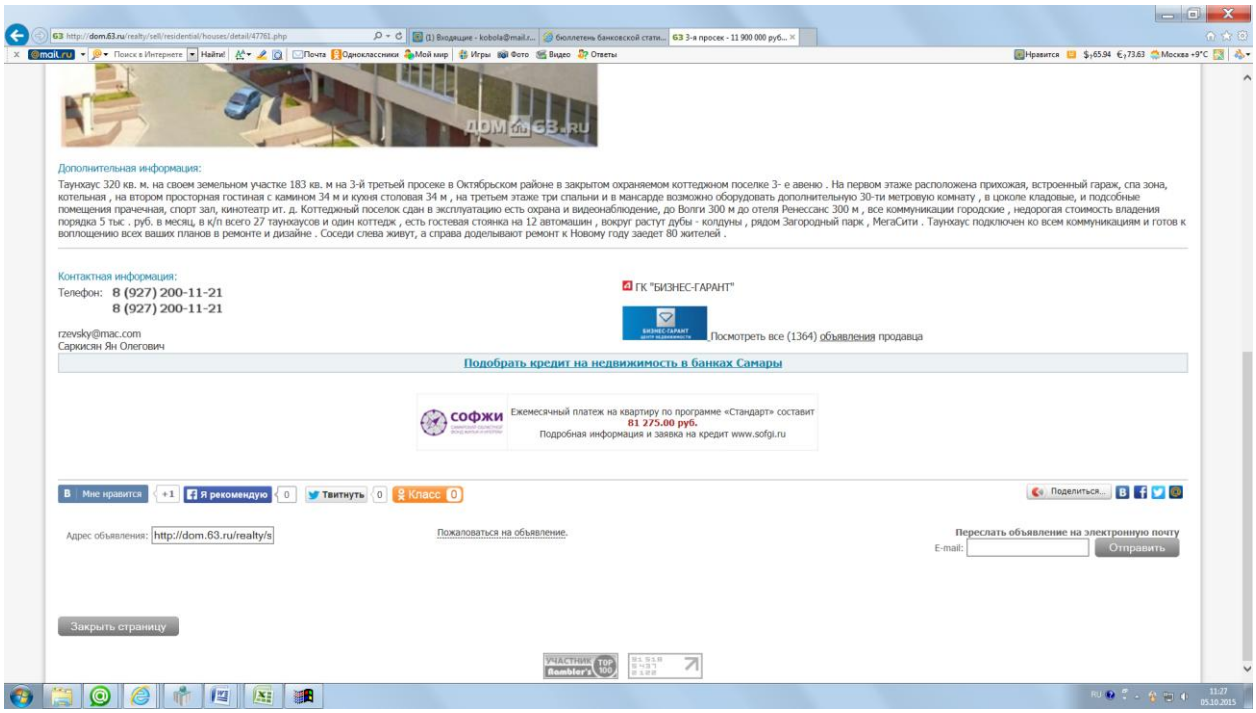


http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/41626.php

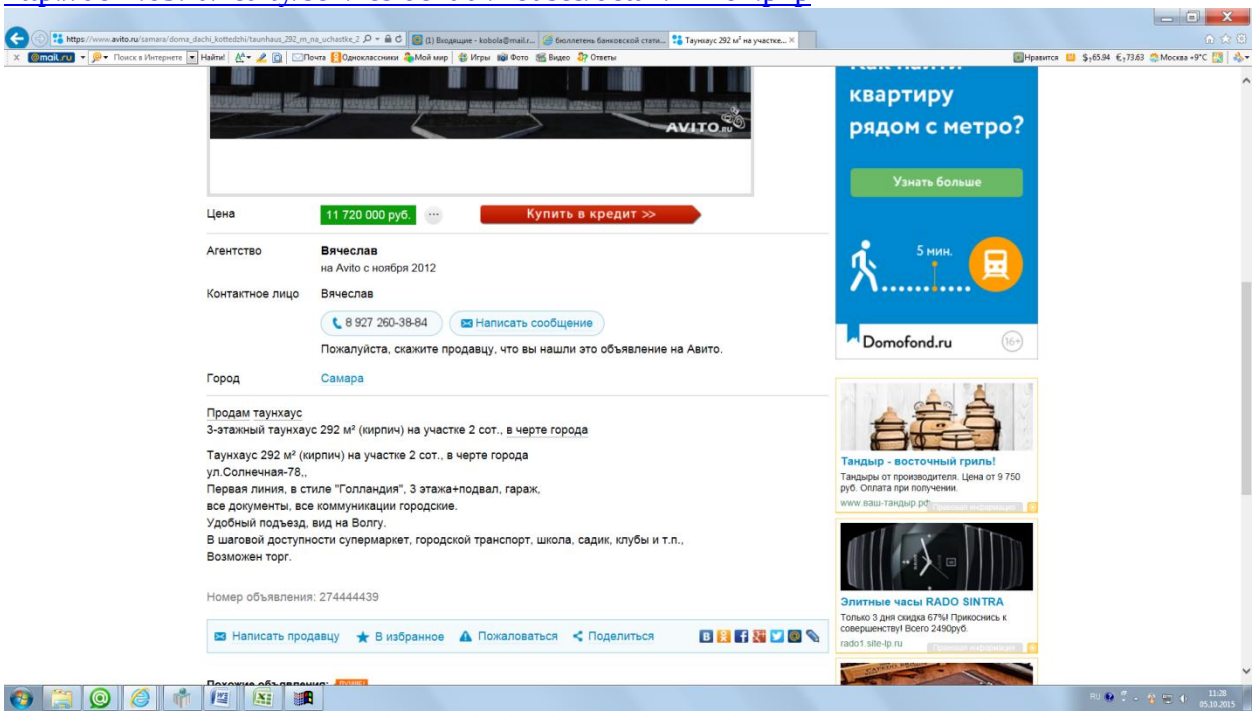


https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_10_sot_112764784

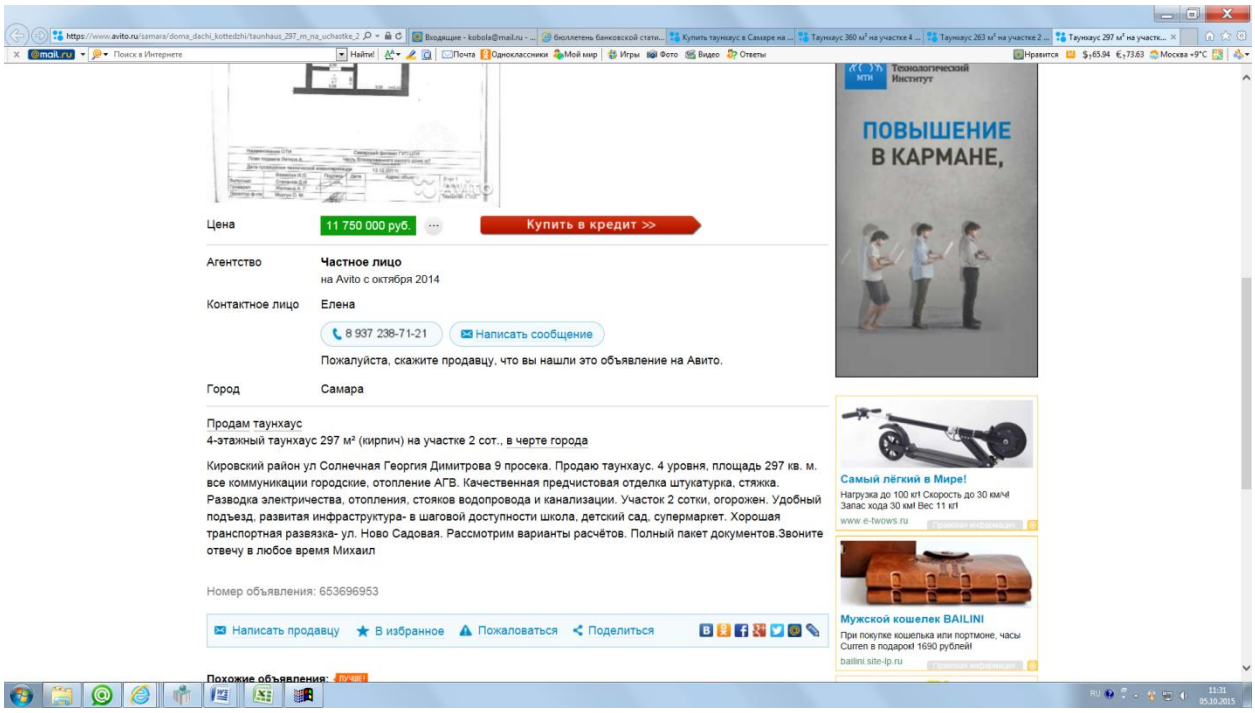




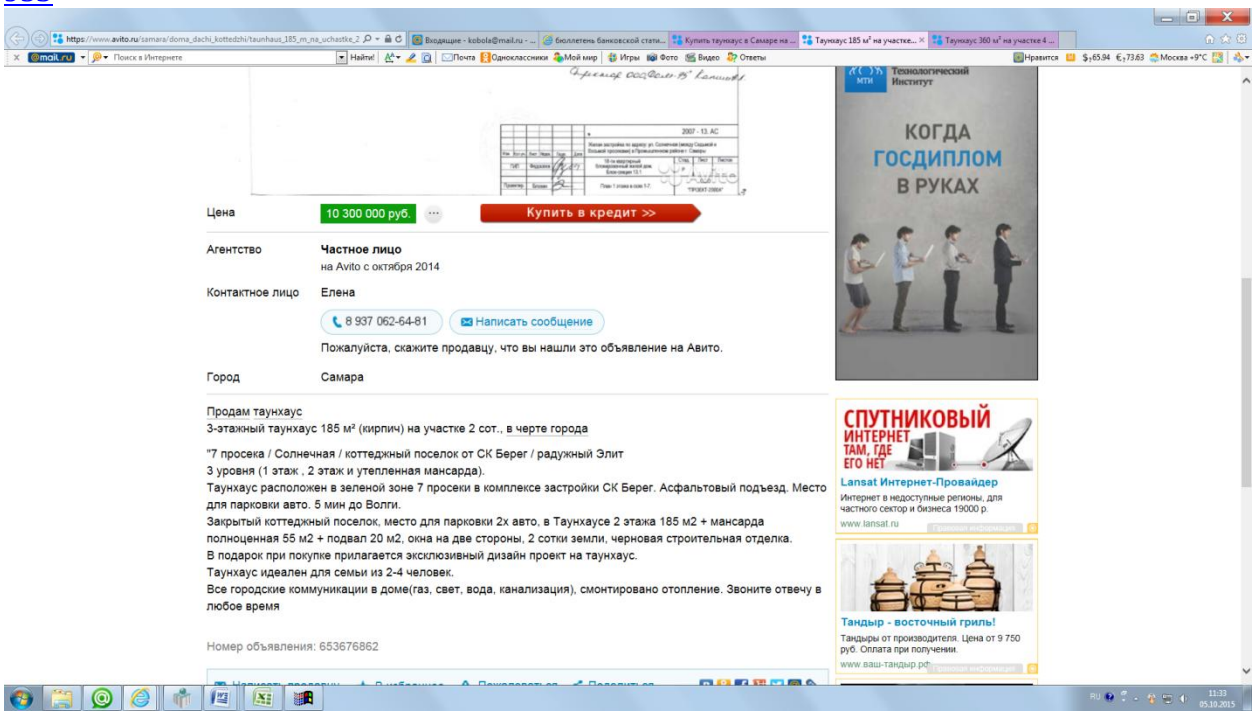
http://dom.63.ru/realty/sell/residential/houses/detail/47761.php



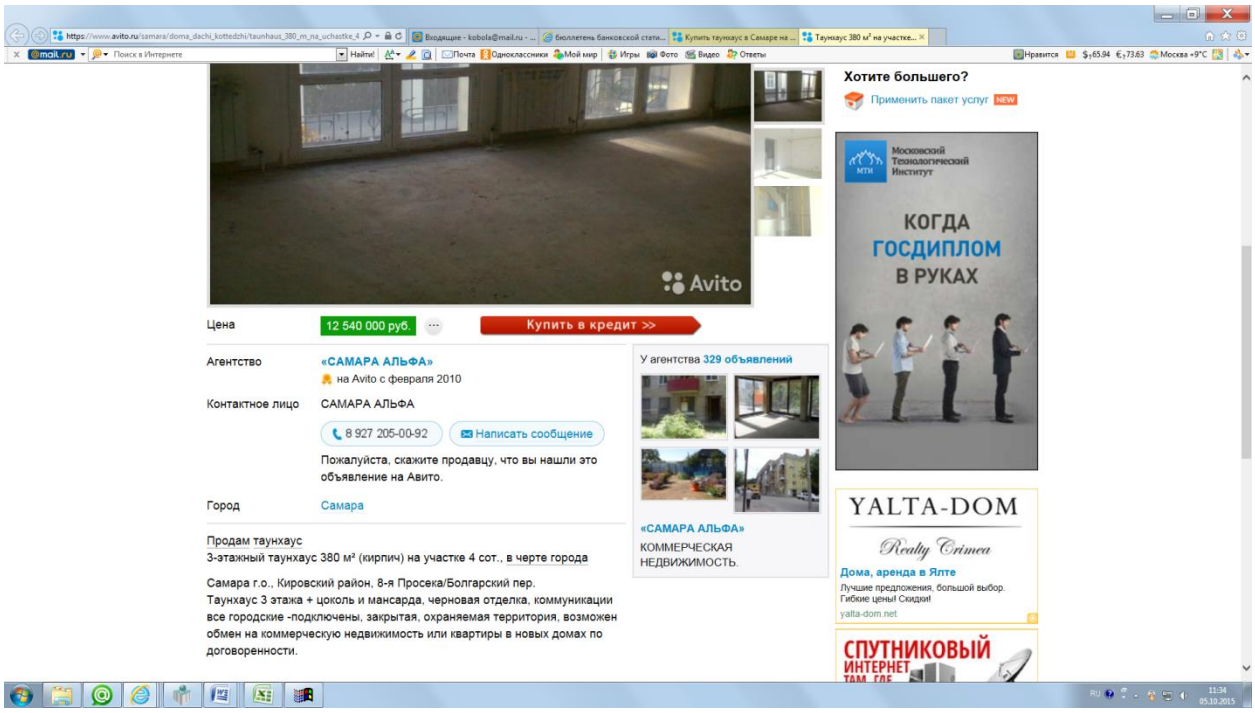
https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_292_m_na_uchastke_2_sot._274444439



https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_297_m_na_uchastke_2_sot._653696953



https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_185_m_na_uchastke_2_sot._653676862



https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380_m_na_uchastke_4_sot._307853005

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,

ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР
купли-продажи

город Самара **«24» октября 2011 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Денеб», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Синицына Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест – Управление активами» (ООО УК «Первоинвест – Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «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:

Предмет договора

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

Объект № 1.

квартира, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж № 1, этаж № 2, мансарда, расположенную по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, Просека 1, д. 10К, кв. 1, кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:11/1 (далее по тексту – **«Объект № 1»**).

Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2009 г. № U 63301000-069э, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АЖ № 331092, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 30.06.2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.06.2011 г. сделана запись регистрации 63-63-01/119/2011-886.

Объект № 2.

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь 166,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером: 63:01:0637006:223:11/1), кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:354 (**далее по тексту – «Объект № 2»).**

Объект № 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2006 и Соглашения о разделе земельного участка и прекращении долевой собственности от 09.06.2007, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АЖ № 058483, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 28.09.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2011 сделана запись регистрации № 63-63-01/215/2011-320.

Вышеуказанные объекты недвижимого имущества далее по тексту именуются также «Объекты недвижимости».

1.2. **«Продавец»** гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанные **Объекты недвижимости** пригодны для использования по их целевому назначению; в споре, под арестом или запрещением не состоят; не обременены правами третьих лиц; заявленные в судебном порядке права требования на них отсутствуют.

Продавец _____ Покупатель _____ 1

1.3. До подписания настоящего договора отчуждаемый **Объекты недвижимости** и документы на них осмотрены «Покупателем», ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Вышеуказанные **Объекты недвижимости** № 1 и № 2 по договоренности сторон оцениваются в размере **22 339 000, 00 (Двадцать два миллиона триста тридцать девять тысяч) рублей 00 копейки, НДС не облагается**, из которых:

- 20 782 000, 00 (Двадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) рублей 00 копейки, НДС не начисляется, за Объект № 1.
- 1 557 000, 00 (Один миллион пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, НДС не начисляется, за Объект № 2.

2.2. Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «**Продавца»** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, перехода права собственности на Объекты недвижимости на «Покупателя» и выдачи надлежащим образом оформленных свидетельств о государственной регистрации права на Объекты недвижимости на «Покупателя».

3. Права и обязанности сторон

3.1. «**Продавец»** обязуется:

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

3.1.2. Передать **«Покупателю» Объекты недвижимости** в день подписания настоящего договора.

3.2. **«Покупатель»** обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость **Объектов недвижимости** в порядке, установленном частью 2 настоящего договора.

3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации настоящего договора и перехода прав собственности по настоящему договору Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут только в случаях, 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. За нарушение условий настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6.2. Право собственности на **Объекты недвижимости** возникает у «**Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на них к **«Покупателю»**.

6.3. С момента государственной регистрации права собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объектов недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате всех связанных с ними налогов на недвижимость, расходов по эксплуатации и содержанию **Объектов недвижимости.**

6.4. Передача отчуждаемого имущества «**Продавцом» «Покупателю»** осуществляется по акту приема-передачи (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора). С

Продавец _____ Покупатель _____ 2

момента подписания акта приема-передачи обязательства Сторон по передаче и принятию **Объектов 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 органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

ООО «Денеб»
443086, г. Самара, Московское ш., д. 28
ОГРН 1056316009562
ИНН 6316097871 КПП 631601001
Р/с 40702810800000012407 в
ОАО "Первобанк" БИК 043601927,
Кор/счет 30101810100000000927
ИНН 6316097871

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первоинвест – Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный»
443086, г. Самара, ул. Революционная, д.3, оф.2, ОГРН 1086316002200
ИНН 6316130695 КПП 631601001, Р/с 40701810500000000134, в ОАО «Первобанк», к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ООО «Денеб» расписался Директор
СИНИЦЫН МИХАИЛ ВИКТОРОВИЧ, действующий на основании Устава

Синицын Михаил Викторович Подпись:

«ПОКУПАТЕЛЬ»
За ООО УК «Первоинвест – Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

Российская Федерация город Самара Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695

Продавец _____ Покупатель _____ 3

Приложение № 1
К договору купли-продажи от 24.10.2011.

АКТ
приема-передачи объектов недвижимости

г. Самара «24» октября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Денеб», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Синицына Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест – Управление активами» (ООО УК «Первоинвест – Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании – Стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующие Объекты недвижимого имущества:

- Объект № 1:

квартиру, общая площадь 349,2 кв.м., этаж подвал, этаж № 1, этаж № 2, мансарда, расположенную по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 10К, кв. 1, кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:11/1,

- Объект № 2:

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь 166,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером: 63:01:0637006:223:11/1), кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:354,

2. Стороны претензий к друг другу не имеют.

3. Акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, осуществляющего государственную регистрацию.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи от 24.10.2011.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ООО «Денеб» расписался Директор
СИНИЦЫН МИХАИЛ ВИКТОРОВИЧ, действующий на основании Устава

□ Синицын Михаил Викторович Подпись:

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест – Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

□ Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

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: "09" декабря 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, №63-63-01/285/2011-042

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:354

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-044

Регистратор Мельников А.Н.

М.П. подпись

63-АЖ № 380595

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: "09" декабря 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, №63-63-01/285/2011-042

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв. м, этаж подвал, этаж № 1, этаж № 2, мансарда, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10К, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:11/1

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-043

Регистратор Мельников А.Н.

м.п. (подпись)

63-АЖ № 380593

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и управления»

ИНН 631556798О
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»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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»**
443096, г. Самара, ул. Больничная, дом 20.

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

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

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

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

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя
Кондорских 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.

2

125315, г. Москва, Ленинградский проспект,
д.74А, БЦ «Соколо», 2-й этаж
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

№ 1096
Дата выдачи: 04.02.2011г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Директора ООО "Институт оценки и управления" Н.В. Кондюрина** о том, что **Кобелькова Ольга Владимировна** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс), включен(а) в реестр оценщиков "08" ноября 2007 г. за регистрационным № 967.

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 982684

Настоящий диплом выдан Кобельковой Владимировне (фамилия, имя, отчество)

Ольге

в том, что он(а) с «18» сентября 2006 г. по «4» июля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Самарском государственном экономическом университете (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «4» июля 2007 г.

удостоверяет, что Кобелькова (фамилия, имя, отчество) Владимировна

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Самара 2007 год

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 557

НАСКО
НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ОАО "НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН"
Юридический адрес: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

ОАО «НАСКО» Филиал в г. Самаре
Россия, 443099, Самара, ул. Фрунзе, 70
Тел/Ф: (846)373-86-23, 373-86-25. Электронная почта: ns@snilkatar

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 001636 **Серия ПООЦ**

ОАО «НАСКО» (далее - Страховщик) и ООО «Логика» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" 21.12.2005г. в ред. от 06.06.2006г. заключили договор страхования.

1.Страхователь: ООО «Логика»

2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.

3. Потребители услуг Оценщика: юридические и физические лица

4. Страховая сумма (лимит возмещения): 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

в т.ч. по одному страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

5. Франшиза: нет

6. Страховая премия к уплате: 7 000,00 (Семь тысяч) рублей 00 копеек.

Порядок уплаты: по квитанции №2159926 от 13.01.2015:

- единовременно.

7. Срок действия договора с "14" января 2015 г. по "13" января 2016 г.

8. Иные условия и оговорки: _____

9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "13" января 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____/Раздаев В.Ж./ **Страховщик:** _____/Соколова Л.Ю./

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

М.П.

Полис выдан: "13" января 2015 г.

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Новиковой Ольге Владимировне

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «1» марта 2010 г. по «27» марта 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Самарском государственном экономическом университете

(наименование учреждения, организации, предприятия, образовательного учреждения, учреждения дополнительного образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы повышения профессионального мастерства)

в объеме 108 часов.

(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) производственную практику _____

(наименование предприятия)

выполнил(а) выпускную квалификационную работу _____

(наименование темы)

Ректор (Директор) _____

Секретарь _____

Город Самара «27» марта 2010 г.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 63

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

08 ноября 2007 года
дата включения в реестр

967
№ согласно реестру

Кобелькова
Ольга Владимировна

паспорт 3601 961294, выдан Куйбышевским РОВД
г. Самары 10.04.2002 г., код подразделения 632-032,
зарегистрирована: г. Самара, Пугачевский тракт, д. 25, кв. 35

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

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Н.Н.Бабичева**