УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

18.09.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 819-1/15

Экземпляр №2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10З, строение 1;** **Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 63:01:0637006:426, общая площадь 187,00 кв.м**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Институт Оценки и Управления»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**18.09.2015 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**18.09.2015 г.**

Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №819-1/15

Объект оценки:	Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10З, строение 1; Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 63:01:0637006:426, общая площадь 187,00 кв.м
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права серии 63-АЛ №285364 от 21.05.2013г, 63-АЛ №250842 от 18.09.2013г
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. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167. г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №171 к договору №524 от 16.12.2008г.
Дата проведения оценки:	18.09.2015 г.
Дата составления отчета:	18.09.2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	**Результат расчетов**		
	Затратный	**Сравнительный**	**Доходный**
Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м	11 452 670 руб.	11 786 462 руб.	Не применялся
в том числе Земельный участок, площадью 187,00 кв.м	Не применялся	616 362 руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	*Стоимость (НДС не облагается), руб.*
Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м	11 070 000
Земельный участок, площадью 187,00 кв.м	620 000
Итого:	***11 690 000***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета

Оценщик: _____ Кондюрин Николай Викторович

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 9
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 10
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 11
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 29
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 30
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ 35
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 41
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 45
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 45
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ 48
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 63
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 78

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.103, строение 1 ;

Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 63:01:0637006:426, общая площадь 187,00 кв.м

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АЛ №250842 от 18.09.2013г

Улучшения: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии63-АЛ №285364 от 21.05.2013г.

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.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

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

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

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

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

Дата оценки:

18.09.2015 г.

Срок проведения оценки:

18.09.2015 г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не

несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период

страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.

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

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

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167. г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Заказчик:

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

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный 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.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Частные объявления (сайт «Из рук в руки», www.irr.ru).
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

д) составление отчета об оценке.

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

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

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

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наименование объекта оценки	*Свидетельство о госрегистрации права*	*Правоустанавливающие документы*
Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.103, строение 1	серия 63-АЛ № 285365 от 21.05.2013г	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012г., дата регистрации 03.10.2012г., №63-63-01/175/2012-674
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 63:01:0637006:426, общая площадь 187,00 кв.м	серии 63-АЛ №250842 от 18.09.2013г	

Наименование	***Описание***
Техническая документация	Кадастровый паспорт земельного участка
Финансово-экономическая документация	-

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

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

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

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика района	
Наименование	*Описание*
Тип окружающей застройки (землепользования)	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями
Плотность окружающей застройки	Средняя
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Малоэтажная и многоэтажная жилая застройка со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями

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

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Удовлетворительное
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении (для справки – близость к метро не является ценообразующим фактором)
Общественный транспорт	Автобус, маршрутное такси – ул.Ново-Садовая
Железнодорожный вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Аэропорт	Отсутствует в ближайшем окружении

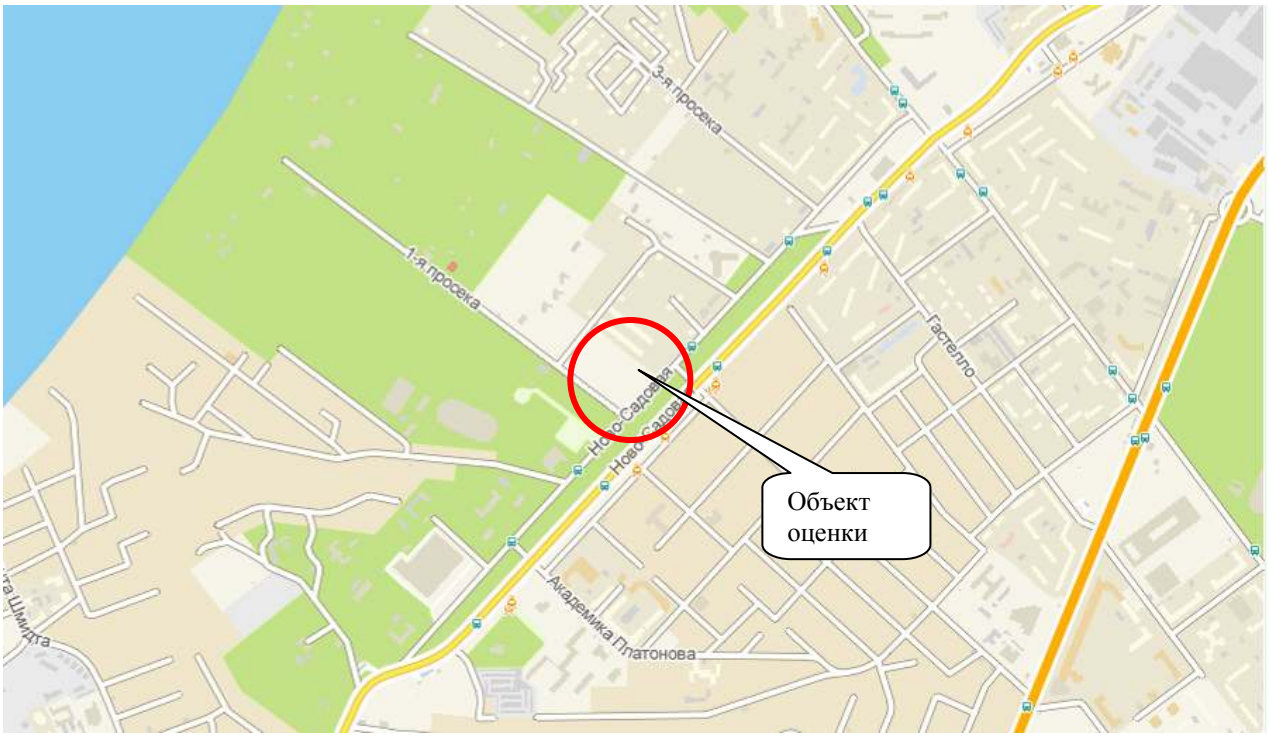


Рис 1. Местоположение объекта оценки в районе

Объект	Индивидуальный сблокированный жилой дом
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д.103, строение 1
Этажность	Трехэтажное
Нормативный срок службы	125 лет
Год постройки	Ориентировочно 2009г.
Назначение	Жилое строение
Площадь общая, кв.м	350,90
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Поэтажный план отсутствует

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Бетонный	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные	Хорошее
Полы	Бетонная стяжка	Хорошее
Кровля	Металлочерепица	Хорошее
Проемы	Оконные – стеклопакеты	Хорошее
Отделка	Черновая отделка	-

Объект	Земельный участок
Местоположение (адрес)	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера З)
Кадастровый номер участка	63:01:0637006:426
Кадастровая стоимость	768515,77 руб
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под индивидуальную жилую застройку
Площадь участка	187,00 кв.м
Форма участка	Прямоугольная
Улучшения	Часть жилого строения
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

согласно назначению. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. 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 1.1 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 1.2 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.

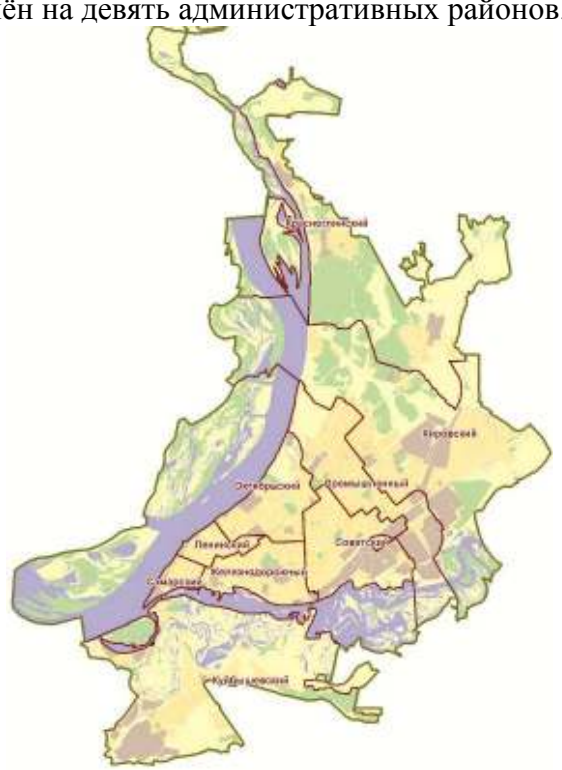


Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

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:

- Сайт администрации г.о Самара http://city.samara.ru
- 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).
- 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 № 2.1 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, %	x	99,5	94,8	x	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)]	x	x	x	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

	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.		
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

Прогноз социально-экономического развития городского округа Самара на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов (далее – прогноз) разрабатывался на основе комплексного анализа ситуации, сложившейся в экономике городского округа в базовом 2013 году, оценки итогов развития в 2014 году, предложений отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа, а также прогнозов развития крупных организаций города. Прогноз является ориентиром социально-экономического развития городского округа Самара на среднесрочную перспективу для органов местного самоуправления городского округа Самара и принятия конкретных решений в области социально-экономической политики.

Развитие промышленности городского округа Самара в 2015-2017 годах будет определяться прогнозируемым ростом объемов производства и успешной реализацией инвестиционных проектов на предприятиях следующих отраслей:

- в обрабатывающих производствах:

- в металлургическом производстве - проведение модернизации стана холодного проката 2300 и приобретение шлифовального станка для шлифовки рабочих и опорных валков стана горячей прокатки на ЗАО «Алкоа Самарский металлургический завод»;

- в машиностроительном комплексе – концентрация производственных мощностей и модернизация производства промышленных и специальных подшипников ОАО «Самарский подшипниковый завод»;

- в аэрокосмической отрасли:

- ОАО «Авиакор-авиационный завод» и ОАО «Салют» - создание мощностей в целях выполнения государственного оборонного заказа;

- ОАО «РКЦ «Прогресс» – модернизация испытательной базы, реконструкция и техническое перевооружение производственной базы для обеспечения серийного изготовления РН «Союз» и космического комплекса «Б-М»;

- ОАО «Кузнецов» - реализация Программы реконструкции и технического перевооружения производства, доводка и освоение серийного производства приводов для электрогенераторов, организация серийного производства ракетного двигателя «НК 33А» и серийного производства двигателя «НК-361» для газотурбовоза;

- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака - стабилизацией финансово-экономической ситуации на ООО «Жигулевское пиво», ЗАО «Самарский булочно-кондитерский комбинат», Компания «Молторг»;

- рост объемов в нефтепереработке: рост объемов производства ОАО «Куйбышевский НПЗ» в результате реализации на предприятии программы масштабной модернизации производства, главная цель которой – полный переход на выпуск топлива класса «Евро-5», а также увеличение глубины переработки, повышение экологической и промышленной безопасности предприятия;

- в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов - рост объемов производства ЗАО «Мягкая кровля», ОАО «Железобетон», ОАО «Темплант», что будет определяться увеличением объемов строительства в городском округе Самара;

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – стабилизацией финансово-экономической ситуации на ЗАО «ГК Электрощит ТМ «Самара» и ЗАО «Самарская кабельная компания».

В прогнозируемом периоде росту объемов промышленного производства в городском округе Самара также будет способствовать инвестиционный и потребительский спрос.

В рамках государственной программы Самарской области по подготовке и проведению Чемпионата мира по футболу в 2018 году планируется финансирование мероприятий в объёме 56,4 млрд. рублей, из них 17,6 млрд. рублей – прогнозная оценка средств федерального бюджета.

Для улучшения внутригородских пассажирских перевозок в Самаре ведётся строительство метрополитена за счёт средств федерального и областного бюджетов в рамках подпрограммы «Развитие метрополитена в городском округе Самара» государственной программы Самарской области «Развитие транспортной системы Самарской области (2014-2025 годы)».

Основной задачей жилищной политики на период до 2017 года является формирование рынка жилья, доступного для различных категорий граждан, с учетом их реальных потребностей и возможностей.

Прогнозные показатели ввода жилья планируется достичь за счет реализации мероприятий государственной программы Самарской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011-2015 годы и муниципальной программы городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2015 годы.

Основными направлениями в реализации намеченного в жилищной сфере будут являться:

- увеличение ввода нового жилья, в том числе за счёт жилья эконом-класса и малоэтажного строительства;
- осуществление государственной поддержки отдельных категорий граждан, в том числе молодых семей, работников бюджетных организаций;
- реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в рамках существующих муниципальных и государственных программ;
- определение потребности в жилых помещениях некоммерческого и коммерческого жилищного фонда;
- создание условий, в том числе налоговых и законодательных, для развития некоммерческого и коммерческого жилищного фонда;
- содействие предоставлению земельных участков для жилищного строительства, для целей коммерческого и некоммерческого найма, коммунальной и дорожной инфраструктурой.

Развитие сферы розничной торговли в 2015-2017 годах будет зависеть от следующих факторов: расширения сети розничной торговли, дальнейшего развития инфраструктуры торговли, сохранения положительной динамики роста реальных располагаемых доходов населения и потребительского кредитования.

В перспективе до 2017 года в городском округе Самара планируется открытие порядка 17 новых торгово-офисных объектов.

В период до 2017 года планируется постепенное перераспределение покупательских потоков в пользу сетевых магазинов, что в перспективе должно привести к закрытию ряда модульных магазинов и объектов мелкой розницы.

В целях насыщения потребительского рынка качественной сельскохозяйственной продукцией по доступным ценам, стабилизации цен, удовлетворения потребностей населения Администрация городского округа Самара организует ярмарки на территории городского округа Самара.

Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутрирегиональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.

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»

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

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

Таблица 3.1 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 3.2 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

4. 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.

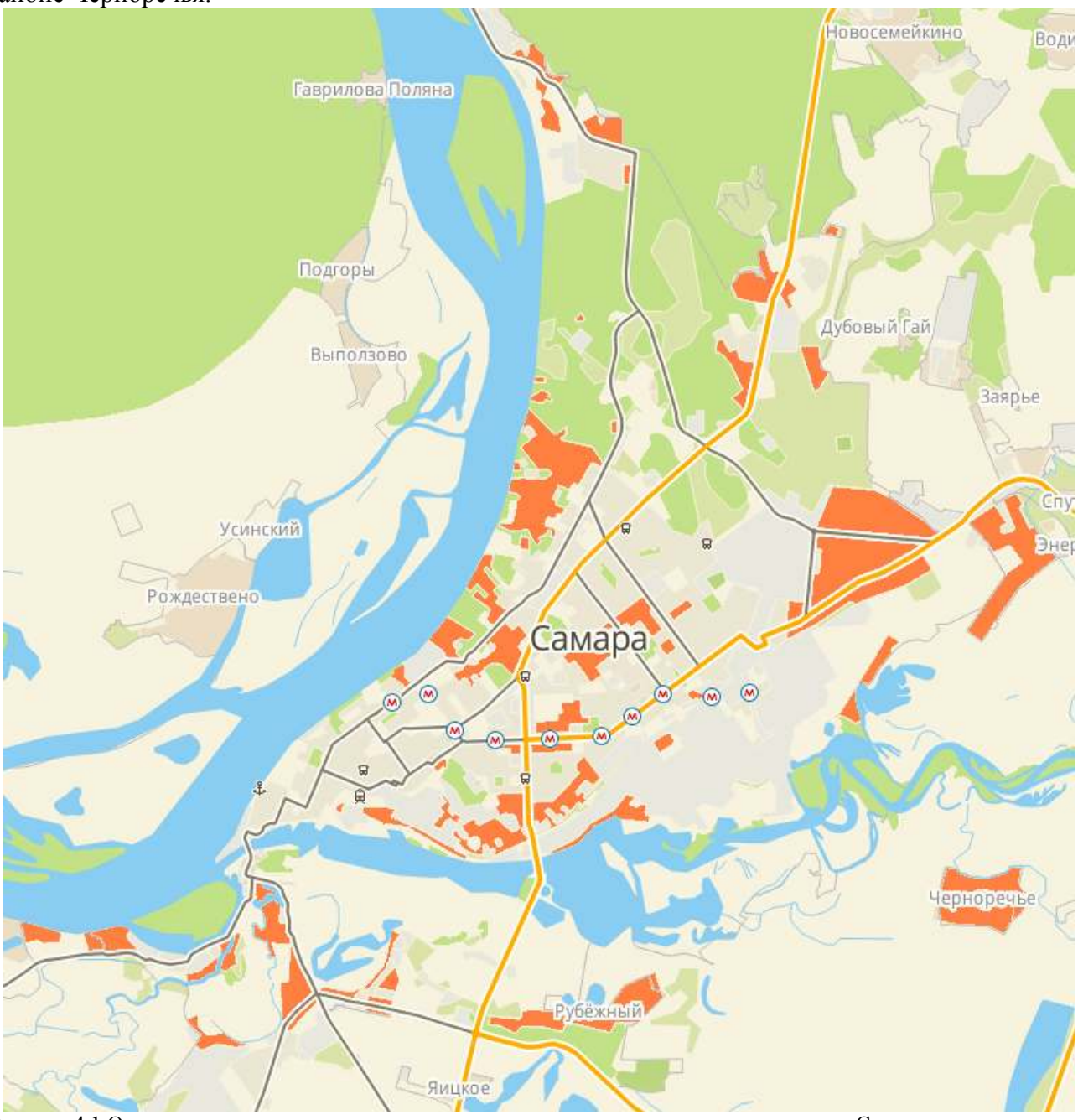


Рисунок 4.1 Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 года

Источник: карта «2ГИС»

Таблица 4.1 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 4.2 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/

5. 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%.

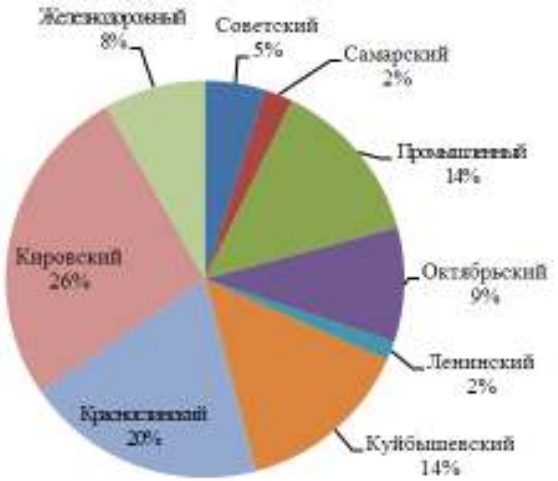


Рисунок 5.1 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

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

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

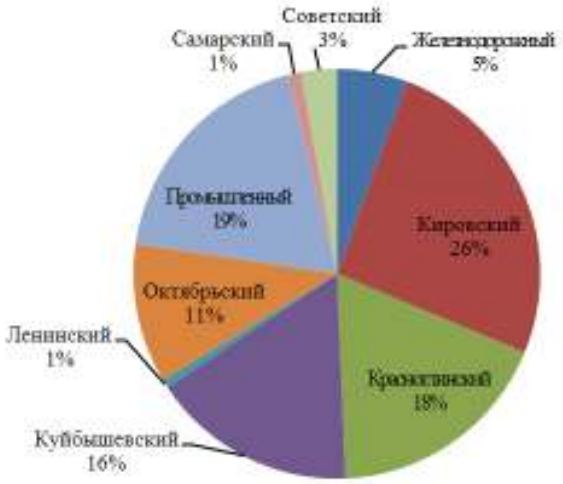


Рисунок 5.2 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.

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.

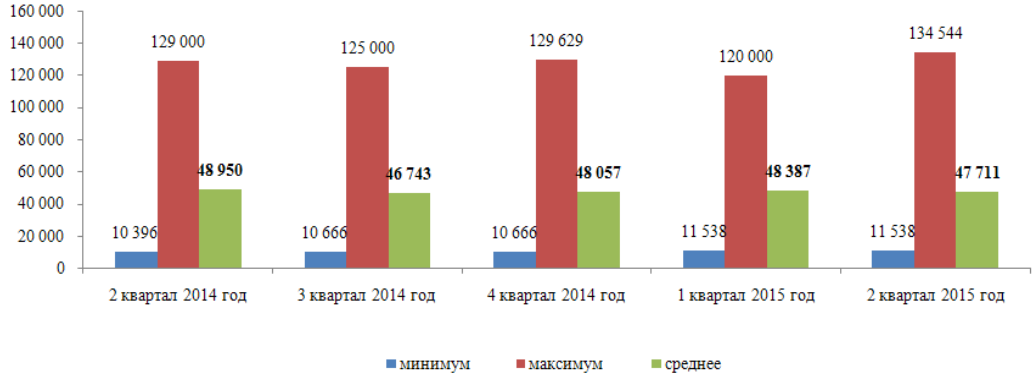


Рисунок 5.3 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

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).

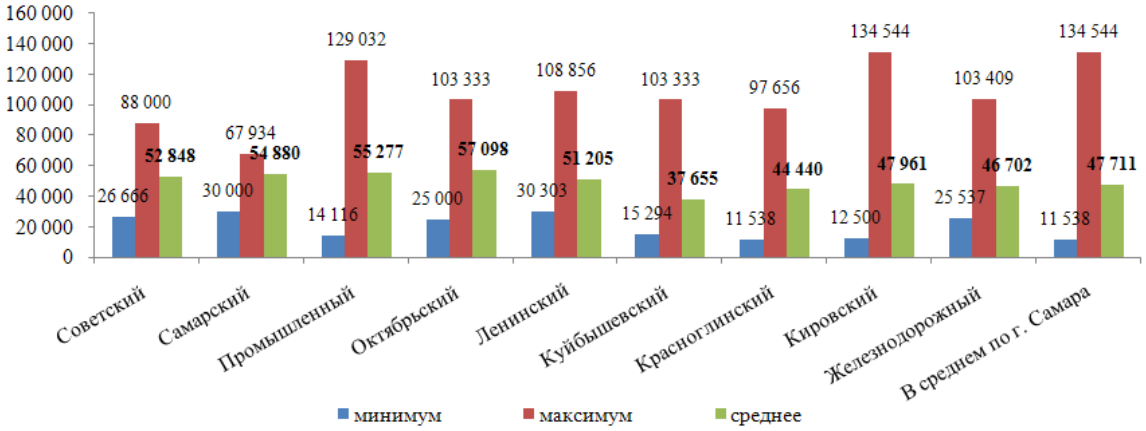


Рисунок 5.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., руб./кв.

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).

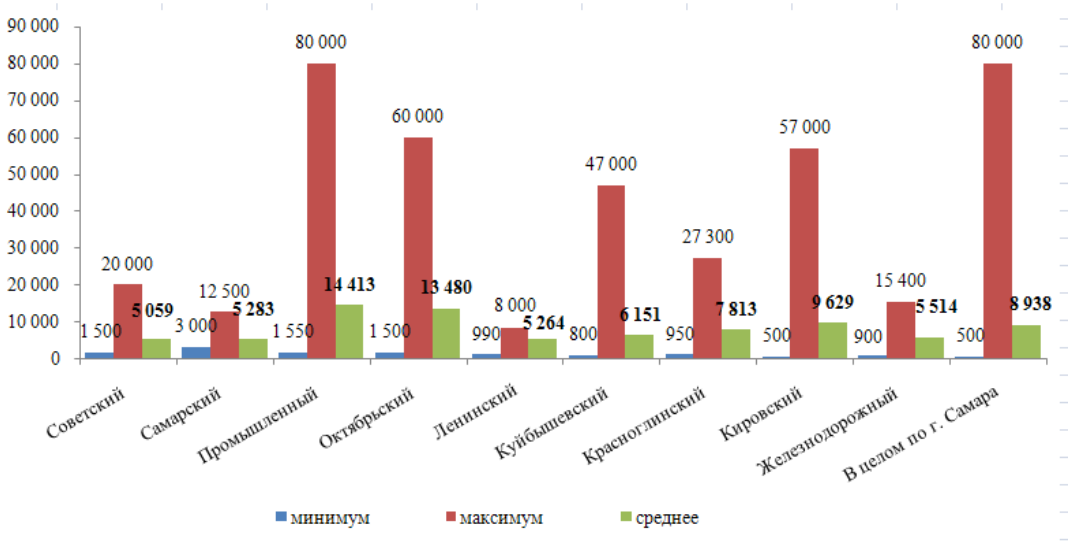


Рисунок 5.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., тыс. руб. за объект

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

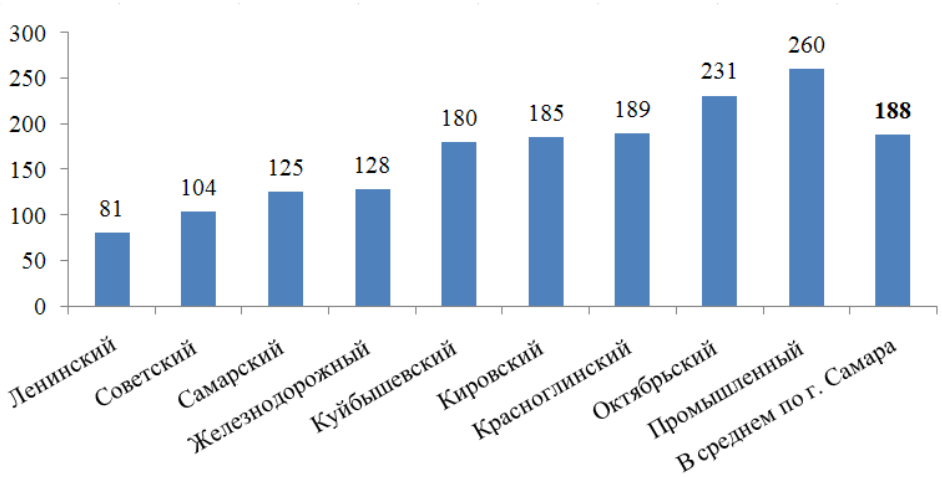


Рисунок 5.6 Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2015 года, кв.м

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.).

6.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.

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-6

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

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

где:

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

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

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

<u>Сравнительный подход</u> 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов

сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

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

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

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

Подробное описание метода приведено в п.5 гл.II «Сравнительный подход».

В рамках метода была принята следующая кодировка качественных параметров:

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	***Варианты***	***Балловая кодировка фактора***
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	7
Масштаб участка, сот.	От 6 до 15 сот.	10
	До 6 сот.	9
	От 15 до 30 сот.	8
	Свыше 30 сот.	7
Наличие на участке улучшений	Временные строения/ старый дом	10
	Свободный (либо ветхое строение)/ условно свободный	8

При балловой кодировке факторов невозможно выявить точное влияние разницы в стоимости на величину балла, поэтому принимаются дискретные значения баллов с разницей в один балл подряд по мере изменения (улучшения или ухудшения) качественных свойств объектов оценки и аналогов.

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы

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

- **Дата предложения** (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

Скидка на торг была принята в размере 20% на основании основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских компаний.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	4 500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	720 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 600 руб.
Месторасположение	ул.Кольцевая, около гос. университета
Масштаб участка, сот.	2,0
Наличие строений на участке	старый дом

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "Союз", т.2312858
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	2 299 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	513,00
Стоимость единицы сравнения	4 481 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	1 839 200 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 585 руб.
Месторасположение	Студенный Овраг массив 2
Масштаб участка, сот.	5,13
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-84
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	5 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1220,00
Стоимость единицы сравнения	4 098 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	4 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 279 руб.
Месторасположение	2 просека
Масштаб участка, сот.	12,2
Наличие строений на участке	ветхое строение

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 286 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 429 руб.
Месторасположение	6-я Радиальная
Масштаб участка, сот.	7,0
Наличие строений на участке	старый дом (1/2)

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

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00

Аналог №1	ул.Кольцевая, около гос. университета	Вес - 10,00
Аналог №2	Студенный Овраг массив 2	Вес - 10,00
Аналог №3	2 просека	Вес - 10,00
Аналог №4	6-я Радиальная	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,87	Вес - 9,00
Аналог №1	2,0	Вес - 9,00
Аналог №2	5,13	Вес - 9,00
Аналог №3	12,2	Вес - 10,00
Аналог №4	7,0	Вес - 10,00

Фактор №3	Наличие строений на участке	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	условно свободный	Вес - 8,00
Аналог №1	старый дом	Вес - 10,00
Аналог №2	свободный	Вес - 8,00
Аналог №3	ветхое строение	Вес - 8,00
Аналог №4	старый дом (1/2)	Вес - 10,00

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод остатка.

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

Таким образом, стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

616 362 рубля.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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 (например, в строительной отрасли).

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

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

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

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

Формула расчета будет иметь следующий вид:

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

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

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

So - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

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

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

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

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

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

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

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.
2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно - планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.
3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных

элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.

4. Стоимостные показатели разработаны в соответствии с действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004).

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

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

Косвенные издержки учитываются в сводном сметном расчете.

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

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

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

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_н$ - нормативный срок строительства (лет);

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

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

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

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

Расчет средней величины процентной ставки по кредиты

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

Кредит	*Банк*	*Размер кредита, в руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Кредиты на пополнение оборотных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 24	15%	15%	15%

Кредит	*Банк*	*Размер кредита, в руб.*	*Срок кредита, мес.*	*Минимальное значение процентной ставки, %*	*Максимальное значение процентной ставки, %*	*Среднее значение процентной ставки, %*
Кредиты на приобретение основных средств	Межтопэнергобанк	1 000 000 – 30 000 000	3 – 60	15%	15%	15%
ФИМ Целевой	Возрождение	до 60 000 000	12 – 60	12,20%	12,25%	12,23%
Микрокредит	Форштадт	до 3 000 000	6 – 36	11,50%	13,50%	12,50%
Коммерческое авто	Форштадт	250 000 – 30 000 000	до 60	11,50%	14,50%	13%
Овердрафт	Росэнергобанк	до 6 000 000	до 12	18%	18%	18%
Бизнес-Стандарт	Росэнергобанк	1 000 000 – 25 000 000	до 60	17,50%	21%	19,25%
Бизнес-овердрафт	Сбербанк России	100 000 – 17 000 000	3 – 12	10,30%	10,38%	10,34%
Экспресс-Актив	Сбербанк России	300 000 – 5 000 000	6 – 60	16,75%	17,75%	17,25%
Экспресс-Авто	Сбербанк России	150 000 – 5 000 000	6 – 60	17%	7,75%	12,38%
Бизнес-Доверие	Сбербанк России	80 000 – 3 000 000	3 – 36	13,90%	13,94%	13,92%
Овердрафт	Гута-Банк	до 30 000 000	до 12	13%	13%	13%
Овердрафт	Газстройбанк	300 000 – 5 000 000	12	15%	22%	18,50%
Кредит	Внешпромбанк	индивидуально	до 18	16%	16%	16%
Кредиты с единовременной выдачей	Райффайзенбанк	100 000 – 2 000 000	4 – 60	18%	23%	20,50%
Залоговые кредиты	Райффайзенбанк	100 000 – 4 000 000	4 – 60	15%	18%	16,50%
Овердрафт Доверительный	Банк Проектного Финансирования	300 000 – 3 000 000	до 12	18%	18%	18%
Развитие	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13%	13%	13%
Доверие	Балтинвестбанк	150 000 – 1 000 000	до 36	16%	16%	16%
Кредитная Линия	Балтинвестбанк	от 1 000 000	до 18	13%	13%	13%
Овердрафт	Алор Банк	индивидуально	до 12	10%	12%	11%
Овердрафт	2ТБанк	50 000 – 150 000	до 12	16%	48%	32%
Бизнес-овердрафт	Автовазбанк	300 000 – 3 000 000	до 12	12%	12%	12%
Бизнес-стандарт	Автовазбанк	1 000 000 – 10 000 000	до 24	13%	14%	13,50%
Бизнес-помощь	Автовазбанк	200 000 – 1 000 000	до 24	15%	15%	15%
Микрокредитование	Запсибкомбанк	до 3 000 000	до 36	18,50%	19%	18,75%
Целевой	ВТБ 24	от 850 000	до 60	10,30%	10,30%	10,30%
Овердрафт	ВТБ 24	от 850 000	до 12	10,40%	10,40%	10,40%
Оборотный кредит	ВТБ 24	от 850 000	до 24	10,30%	10,30%	10,30%
Умный кредит: овердрафт	Юниаструм	до 50 000 000	6 – 12	14%	14%	14%
Кредиты и кредитные линии до 5 лет	Банк Санкт-Петербург	индивидуально	до 60	13,70%	13,75%	13,73%
На приобретение коммерческой недвижимости	Банк Санкт-Петербург	до 85% от стоимости	до 60	13,20%	13,25%	13,23%
Кредитная линия — с фиксированными ставками	ЮниКредит Банк	500 000 – 25 000 000	6 – 24	11%	16,50%	13,75%
Финансирование оборотного капитала	ЮниКредит Банк	500 000 – 40 000 000	3 – 24	11%	16,50%	13,75%
Овердрафт — с фиксированными ставками	ЮниКредит Банк	500 000 – 7 500 000	до 6	12%	14,50%	13,25%
Льготный овердрафт	Зенит	300 000 – 15 000 000	до 12	12%	13,50%	12,75%
Бизнес-старт	Сбербанк России	100 000 – 3 000 000	6 – 42	17,50%	18,50%	18%
Кредит-Овердрафт	Промсвязьбанк	300 000 – 15 000 000	до 12	12%	15,50%	13,75%
Овердрафт	Номос-Банк	до 750 000	до 12	15%	17%	16%
Автокредит для бизнеса	Номос-Банк	1 000 001 – 7 000 000	до 60	14,50%	17,50%	16%
Овердрафт	Номос-Банк	от 750 000	до 12	13,65%	14%	13,83%
Оптимальный	Открытие	50 000 – 1 500 000	до 36	17%	19%	18%
Экспресс Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	13,50%	13,50%	13,50%
Авансовый Овердрафт	Абсолют Банк	300 000 – 3 000 000	до 12	14%	14%	14%
Овердрафт Стандарт	Абсолют Банк	300 000 – 10 000 000	до 12	12,50%	12,50%	12,50%
АК БАРС — Оптимальный	АК БАРС БАНК	1 000 000 – 60 000 000	до 36 и до 60	13,25%	15,25%	14,25%
Овердрафт	Аверс	индивидуально	до 1	19,50%	12%	15,75%
Залоговая ярмарка	Промсвязьбанк	150 000 – 60 000 000	3 – 60	9%	13,10%	11,05%
Коммерсант	ВТБ 24	до 3 000 000	до 60	18,50%	18,50%	18,50%
Кредит доверия	Банк Интеза	150 000 – 3 000 000	до 36	16,50%	20%	18,25%
Овердрафт под инкассируемую выручку	Адмиралтейский	500 000 – 150 000 000	до 18	14%	14%	14%
Овердрафт	Адмиралтейский	500 000 – 100 000 000	до 12	16%	16%	16%
Кредитная линия «Аукцион»	Московский областной банк	индивидуально	до 12	16%	16%	16%

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

К расчетам принималось значение в 14,25%.

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.

Физический износ – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции и систем объекта. Данный износ может быть устранимым и неустранимым. Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого и неустранимого износов.

Расчет физического износа выполнен методом разбивки (поэлементно).

Устранимый физический износ (отложенный ремонт) по оцениваемому объекту определяется в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86.

Неустранимый физический износ определяется отдельно для короткоживущих и долгоживущих элементов. Для короткоживущих элементов величина износа рассчитана исходя из нормативных сроков эксплуатации каждого элемента (данные предоставлены Институтом экономики недвижимости, г.Самара) и его фактического срока службы, который может не совпадать со фактическим сроком службы оцениваемого объекта, так как короткоживущие элементы могут неоднократно обновляться в течение срока жизни объекта недвижимости. Для комплекса долгоживущих элементов износ определяется соотношением фактического срока службы всего объекта к нормативному. Базой для расчета этого вида износа является полная восстановительная стоимость объекта за вычетом устранимого физического износа.

В случае, если фактический возраст превышает нормативный срок службы, определяется (экспертно) предполагаемый срок оставшейся жизни объекта, и износ объекта определяется следующей зависимостью:

$$Из_{физ} = \frac{T_ф}{T_ф + T_о}$$

где:

$T_ф$ - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_о$ – оставшийся срок эксплуатации объекта.

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 величины арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

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

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

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

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

Таким образом, стоимость объекта оценки с учетом износов и с учетом стоимости прав собственности на земельный участок, полученная *затратным подходом* составляет:

11 546 881 рубль.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

$$\mathbf{C_p = Ц_i + K_i,}$$

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

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

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

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

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

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

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

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

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

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

В данном отчете использован метод нормировки. Для обоснования применения этого метода можно привести следующие аргументы:

- по результатам анализа рынка определено малое количество объектов-аналогов;
- полученная выборка не позволяет сформировать пары объектов для расчета корректировок;
- ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния.
- методы позволяют произвести оценку в описанной ситуации.

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

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

где:

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

В рамках метод была принята следующая кодировка качественных параметров.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне со средними потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
Состояние	Хорошее	10
	Удовлетворительное	9
	Требует ремонта	8
Масштаб объекта (площадь), кв.м	До 100 кв.м	10
	От 100 до 500 кв.м	9
	От 500 до 1000 кв.м	8
	Свыше 1000 кв.м	7

При балловой кодировке факторов невозможно выявить точное влияние разницы в стоимости на величину балла, поэтому принимаются дискретные значения баллов с разницей в один балл подряд по мере изменения (улучшения или ухудшения) качественных свойств объектов оценки и аналогов.

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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).

Скидка на торг была принята в размере 15% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских компаний.

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Жилой дом, ИС "Центр", "ВСК-Недвижимость", т.925-30-27
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	11 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	255,00
Стоимость единицы сравнения	45 098 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	9 775 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	38 333 руб.
Месторасположение	ул.Ново-Садовая (за ТЦ Мега-Сити)
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

Наименование аналога №2	Жилой дом, ИС "Центр", "ВЕГА", т.89171036530
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	340,00
Стоимость единицы сравнения	44 118 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	12 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	37 500 руб.
Месторасположение	8-я просека
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

Наименование аналога №3	Жилой дом, ИС "Центр", "Абонент № 933", т.2444249
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	12 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	340,00
Стоимость единицы сравнения	35 294 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	10 200 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	30 000 руб.
Месторасположение	3 просека 3 АВЕНЮ Таунхаус
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

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

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Ново-Садовая (за ТЦ Мега-Сити)	Вес - 10,00
Аналог №2	8-я просека	Вес - 10,00
Аналог №3	3 просека 3 АВЕНЮ Таунхаус	Вес - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 8,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Черновая отделка	Вес - 8,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №1	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №2	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №3	от 100 до 500	Вес - 9,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная по результатам расчетов сравнительным подходом, с учетом стоимости прав собственности на земельный участок составляет:

11 786 462 рубля.

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

6. 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 в конкретном случае невозможно. Официальный рынок аренды индивидуальных жилых домов в г. Самаре и области 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.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход. Не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м

Наименование подхода	*Весовой коэф-т*	*Стоимость, руб.*
Затратный подход	0,30	11 452 670
Сравнительный подход	0,70	11 786 462
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	**11 686 324**

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 - Жилое помещение, площадью 350,90 кв.м. Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10З, строение 1 (без учета стоимости земельного участка); Жилое помещение, площадью 351,80 кв.м Адрес: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10З (без учета стоимости земельного участка) по состоянию на дату оценки округленно составляет:

11 690 000 рублей

Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч рублей,

в том числе стоимость земельного участка – 620 000 рублей.

Согласно Российскому законодательству операции с земельными участками и жилой недвижимостью не облагаются НДС. Поэтому полученная рыночная стоимость объекта оценки не включает в себя НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Жилое помещение**
Основной параметр	**350,90 кв.м.**

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости
Объект (модуль): Жилое помещение

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Нормативный срок эксплуатации, лет	125
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):	350,90
Строительный аналог	Жилые здания
Описание строительного аналога	Жилые здания, 1-2 этажа. 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 - 1.4-011
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на кв.м	26433,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	26 433 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)	26 433 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	10,70%	992 461	0	0	992 461
Стены и перегородки	30,51%	2 829 906	0	0	2 829 906
Перекрытия, лестницы и площадки	10,08%	934 954	0	0	934 954
Крыши	5,39%	499 941	0	0	499 941
Полы	3,50%	324 637	0	0	324 637
Проемы	4,34%	402 550	0	0	402 550
Отделочные работы	11,49%	1 065 737	0	0	1 065 737
Сантехустр. и электрика	23,46%	2 175 995	0	0	2 175 995
Прочие работы	0,53%	49 159	0	0	49 159
Итого по главе 2	100,00%	9 275 340	0	0	9 275 340
Итого по главам 1-2		9 275 340	0	0	9 275 340
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		9 275 340	0	0	9 275 340
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		9 275 340	0	0	9 275 340

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		9 275 340	0	0	9 275 340
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		9 275 340	0	0	9 275 340
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	102 029	0	0	102 029
Итого по главе 8	1,10%	102 029	0	0	102 029
Итого по главам 1-8		9 377 368	0	0	9 377 368
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	206 302	206 302
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	161 291	161 291
Затраты на страхование	2,00%	0	0	187 547	187 547
Итого по главе 9	5,92%	0	0	555 140	555 140
Итого по главам 1-9		9 377 368	0	555 140	9 932 509
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	121 906	121 906
Итого по главе 10	1,30%	0	0	121 906	121 906
Итого по главам 1-10		9 377 368	0	677 046	10 054 414
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	487 623	487 623
Итого по главе 12	5,20%	0	0	487 623	487 623
Итого по главам 1-12		9 377 368	0	1 164 669	10 542 038
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	187 547	0	23 293	210 841
Итого по главе 13	2,00%	187 547	0	23 293	210 841
Итого по главам 1-13		9 564 916	0	1 187 963	10 752 878

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	6,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	14,25%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	5,52%
С учетом прибыли предпринимателя	11 346 437 руб.
НДС 18%	2 042 359 руб.
С учетом НДС	13 388 796 руб.

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Поврежд. уч-к, %	Из-нос, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	992 461	100%	100%	5%	49 623
Стены и перегородки	2 829 906	100%	100%	5%	141 495
Перекрытия, лестницы и площадки	934 954	100%	100%	5%	46 748
Крыши	499 941	100%	100%	10%	49 994
Полы	324 637	100%	100%	10%	32 464
Проемы	402 550	100%	100%	10%	40 255
Отделочные работы	1 065 737	100%	100%	10%	106 574
Сантехустр. и электрика	2 175 995	100%	100%	10%	217 599
Прочие работы	49 159	100%	100%	5%	2 458
Итого устранимый физический износ (без НДС):					687 210

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	449 947	6	20	28%	125 985
Полы	292 173	6	30	19%	54 539
Проемы	362 295	6	30	19%	67 628
Отделочные работы	959 163	6	10	56%	537 131
Сантехустр. и электрика	1 958 395	6	30	19%	365 568
Прочие работы	46 701	6	30	19%	8 718
Итого неустранимый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					1 159 569

Расчет неустранимого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	125
Параметры, определяющие неустранимый физический износ объекта: эффективный возраст, лет	6
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, %	4,8
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	11 346 437 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	4 518 018 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	237 866 руб.
База для расчета неустранимого износа долгоживущих элементов (без НДС)	6 590 553 руб.
Неустранимый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	316 347 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	2 163 126 руб.
Итого физический износ объекта, %	19,1%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	9 183 312 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	10 836 308 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)	13 388 796 руб.
Физический износ	2 552 488 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	2 552 488 руб.
Стоимость объекта	10 836 308 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок под недвижимостью.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок под недвижимостью.
Площадь, кв.м	187,00
Месторасположение	1 просека
Масштаб участка, сот.	1,87
Наличие строений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	4 500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	720 000 руб.

Скорректированная цена единицы сравнения	3 600 руб.
Месторасположение	ул.Кольцевая, около гос. университета
Масштаб участка, сот.	2,0
Наличие строений на участке	старый дом

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "Союз", т.2312858
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	2 299 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	513,00
Стоимость единицы сравнения	4 481 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	1 839 200 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 585 руб.
Месторасположение	Студенный Овраг массив 2
Масштаб участка, сот.	5,13
Наличие строений на участке	свободный

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-84
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	5 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1220,00
Стоимость единицы сравнения	4 098 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	4 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 279 руб.
Месторасположение	2 просека
Масштаб участка, сот.	12,2
Наличие строений на участке	ветхое строение

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 286 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	2 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 429 руб.
Месторасположение	6-я Радиальная
Масштаб участка, сот.	7,0
Наличие строений на участке	старый дом (1/2)

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Кольцевая, около гос. университета	Вес - 10,00
Аналог №2	Студенный Овраг массив 2	Вес - 10,00
Аналог №3	2 просека	Вес - 10,00
Аналог №4	6-я Радиальная	Вес - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,87	Вес - 9,00
Аналог №1	2,0	Вес - 9,00
Аналог №2	5,13	Вес - 9,00
Аналог №3	12,2	Вес - 10,00
Аналог №4	7,0	Вес - 10,00

Фактор №3	Наличие строений на участке	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	условно свободный	Вес - 8,00
Аналог №1	старый дом	Вес - 10,00
Аналог №2	свободный	Вес - 8,00
Аналог №3	ветхое строение	Вес - 8,00
Аналог №4	старый дом (1/2)	Вес - 10,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	2,9000	1241	0,2500
2	2,7000	1328	0,2500
3	2,8000	1171	0,2500
4	3,0000	1143	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,7000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	1220,761
Приведенная стоимость объекта оценки	3296,054
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	616 362 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	616 362 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	616 362 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	616 362
Земельный участок под недвижимостью.. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**616 362**

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Жилое помещение	10 836 308
Земельный участок под недвижимостью.	616 362
Затратный подход. Недвижимость.. Стоимость:	11 452 670

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Жилое помещение

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Жилое помещение
Площадь, кв.м	350,90
Месторасположение	1 просека
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

Наименование аналога №1	Жилой дом, ИС "Центр", "ВСК-Недвижимость", т.925-30-27
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	11 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	255,00
Стоимость единицы сравнения	45 098 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	9 775 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	38 333 руб.
Месторасположение	ул.Ново-Садовая (за ТЦ Мега-Сити)
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

Наименование аналога №2	Жилой дом, ИС "Центр", "ВЕГА", т.89171036530
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	340,00
Стоимость единицы сравнения	44 118 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	12 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	37 500 руб.
Месторасположение	8-я просека
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

Наименование аналога №3	Жилой дом, ИС "Центр", "Абонент № 933", т.2444249
Дата актуальности цены аналога	18.09.2015г.
Цена аналога	12 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	340,00
Стоимость единицы сравнения	35 294 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,85
Скорректированная цена аналога	10 200 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	30 000 руб.
Месторасположение	3 просека 3 АВЕНЮ Таунхаус
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 500

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 просека	Вес - 10,00
Аналог №1	ул.Ново-Садовая (за ТЦ Мега-Сити)	Вес - 10,00
Аналог №2	8-я просека	Вес - 10,00
Аналог №3	3 просека 3 АВЕНЮ Таунхаус	Вес - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 8,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Черновая отделка	Вес - 8,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №1	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №2	от 100 до 500	Вес - 9,00
Аналог №3	от 100 до 500	Вес - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	3,0000	12778	0,3333
2	3,0000	12500	0,3333
3	2,8000	10714	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,8000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	11996,15
Приведенная стоимость объекта оценки	33589,23
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	11 786 462 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	11 786 462 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	11 786 462 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Жилое помещение	11 786 462
Сравнительный подход. Стоимость:	11 786 462

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Жилое помещение

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,30	11 452 670
Сравнительный подход	0,70	11 786 462
Жилое помещение. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**11 686 324**

Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

Земельные участки - предложение

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

205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист" Карт. № : 1395

Объект Земля Право Частная Договор:

Район: Октябрьский Предлож. Продажа От кого:

Место ул.Кольцевая, около гос. университета

Земля

Площадь 2.00 сот.

Состояние участка Освоен

Право на строение Есть право

Прописка Есть пропис

Комуникации (+доп. инфо.)

Вода ☑

Канализация ☑

Зл.энергия ☑

Газоснабж. ☑

Расстояние в (км) от ...

Водоема 0.00

Автобуса 0.00

Леса 0.00

Жд/ст. 0.00

Использование

Целевое ИЖС

Зонирование

Готовность документов

☐ Межевое дело

☐ Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту

Есть еще доля 12м в доме деревянном

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)

За сотку (ед.) 450.00

Общая (тыс.) 900.00

История работы с объектом

Дата ввода : 02/04/12

Дата корр.: 30/06/15

Сохранить Отмена

Земельные участки - предложение

Союз, Московское шоссе, 17, 23-12-858, 8-927-690-65-55

Союз Карт. № : 17

Объект Земля Право Частная Договор: Эксклюзивны

Район: Октябрьский Предлож. Продажа От кого: От продавца

Место Студенный Овраг массив 2

Земля

Площадь 5.13 сот.

Состояние участка Освоен

Право на строение Есть право

Прописка Есть пропис

Комуникации (+доп. инфо.)

Вода ☐

Канализация ☐

Зл.энергия ☐

Газоснабж. ☐

Расстояние в (км) от ...

Водоема 0.00

Автобуса 0.00

Леса 0.00

Жд/ст. 0.00

Использование

Целевое ИЖС

Зонирование

Готовность документов

☐ Межевое дело

☑ Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту

Массив 2,Линия 2 сразу за НФС, 8-937-99-22-858

Общие параметры Галерея Назад Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)

За сотку (ед.) 448000.00

Общая (тыс.) 2299.00

История работы с объектом

Дата ввода : 11/04/13

Дата корр.: 05/07/15

Сохранить Отмена

Земельные участки - предложение

ЧП Семенова,Ленинградская, 84,333-38-81(84), 89277054428

333-38-84 333-38-81 ЧП Семенова

Карт. № : 82

Объект: Земля | Право: Частная | Договор: Эксклюзивны

Район: Октябрьский | Предлож.: Продажа | От кого: От продавца

Место: 2 просека

Земля
Площадь: 12.20 сот.
Состояние участка: Не освоен
Право на строение: Нет сведени
Прописка:

Комуникации (+доп. инфо.)
Вода ☑
Канализация ☐
Зл.энергия ☑
Газоснабж. ☐

Расстояние в (км) от ...
Водоема: 0.00
Автобуса: 0.00
Леса: 0.00
Жд/ст.: 0.00

Использование
Целевое: Земли поселений
Зонирование:

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

Доп. инф. по объекту

Земли населенных пунктов. Расположен на второй линии между 2-ой и 3-ей Просеками. Граничит с базой отдыха "Тимуровец" и новым коттеджным поселком (застройщик СК "Град"). на участке - ветхое строение

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)
За сотку (ед.): 410000.00
Общая (тыс.): 5000.00
История работы с объектом

Дата ввода : 22/05/12
Дата корр.: 19/06/15

Сохранить | Отмена

Земельные участки - предложение

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

205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист"

Карт. № : 669

Объект: Земля | Право: Частная | Договор: Эксклюзивны

Район: Октябрьский | Предлож.: Продажа | От кого: От продавца

Место: ул.6 Радиальная

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

Комуникации (+доп. инфо.)
Вода ☐
Канализация ☐
Зл.энергия ☑
Газоснабж. ☑

Расстояние в (км) от ...
Водоема: 0.00
Автобуса: 0.00
Леса: 0.00
Жд/ст.: 0.00

Использование
Целевое: ИЖС
Зонирование:

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

Доп. инф. по объекту

Екатерина, 1/2 деревянного дома в плохом состоянии, газ, г/отопление, вода- колонка, док.новые.

Общие параметры | Галерея | Назад | Вперед

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (руб)
За сотку (ед.): 500.00
Общая (тыс.): 3000.00
История работы с объектом

Дата ввода : 12/03/09
Дата корр.: 30/06/15

Сохранить | Отмена

Дома, дачи, коттеджи

ВСК-Недвижимость,ул. Зои Космодемьянской 21/Димитрова,925-30-27,231-43-65

ВСК-Недвижимость Карт. № : 73

Место расположения

Недвижим. Дом Ф/владения

Район: Октябрьский Ф/предл-я

Место нах.: ул. Ново-Садовая (за ТЦ Мега-Сити)

Договор: Эксклюзивны

Вариант:

От кого:

Строение

Мат.стен Кирпичный

Размер строения

Этажность стр-я 2.00

Кол-во комнат 4

Общая площадь 255.00

Жилая площадь 190.00

Год постройки 0

Готовность в % 0

Земля

Площадь (сот) 7.10 Право

Удобства

Эл-во Да

Вода водопровод

Отопление котельная

Канализация центр. Канализ

Газ центр.

Телефон Есть

Доп. строения

Баня Нет

Гараж встроенный

Расстояние в (км) от ...

Водоема 0.30

Автобуса 0.00

Леса 0.00

Жд/ст. 0.00

Дополнительная информация

+79371774695 Михаил. Все коммуникации: газ, свет, вода, центральная канализация. Три кухни, четыре сан/узла, две ванные, душ; есть место под спорт.зал или сауну. Остаются вся

Общие параметры | Галерея | << Назад | Вперед >>

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)

11500.00

История работы с объектом

Дата ввода : 07/10/14

Дата корр.: 03/07/15

Сохранить | Отмена

Дома, дачи, коттеджи

ЗАО "ВЕГА",Н.Садовая 44 оф.67,89171036530

ЗАО "ВЕГА" Карт. № : 63

Место расположения

Недвижим. Коттедж Ф/владения Частная

Район: Октябрьский Ф/предл-я Продаю

Место нах.: 8-я просека

Договор: Эксклюзивны

Вариант: Прямая прода

От кого: От продавца

Строение

Мат.стен Кирпичный

Размер строения

Этажность стр-я 3.00

Кол-во комнат 6

Общая площадь 340.00

Жилая площадь 120.00

Год постройки 0

Готовность в % 0

Земля

Площадь (сот) 6.00 Право

Удобства

Эл-во Да

Вода водопровод

Отопление АГВ

Канализация центр. Канализ

Газ центр.

Телефон

Доп. строения

Баня Есть

Гараж встроенный

Расстояние в (км) от ...

Водоема 0.00

Автобуса 0.00

Леса 0.00

Жд/ст. 0.00

Дополнительная информация

8-917-15-14-001 Елена. Бассейн,гараж на две маш,кирпич.забор,роллворота. Бильярдная. 2 С/у разд, кухня-студия 60м, отличный ремонт,натяж потолки, кафель, ламинат.Баня 2-х этаж.

Общие параметры | Галерея | << Назад | Вперед >>

ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

Цена (тыс. руб)

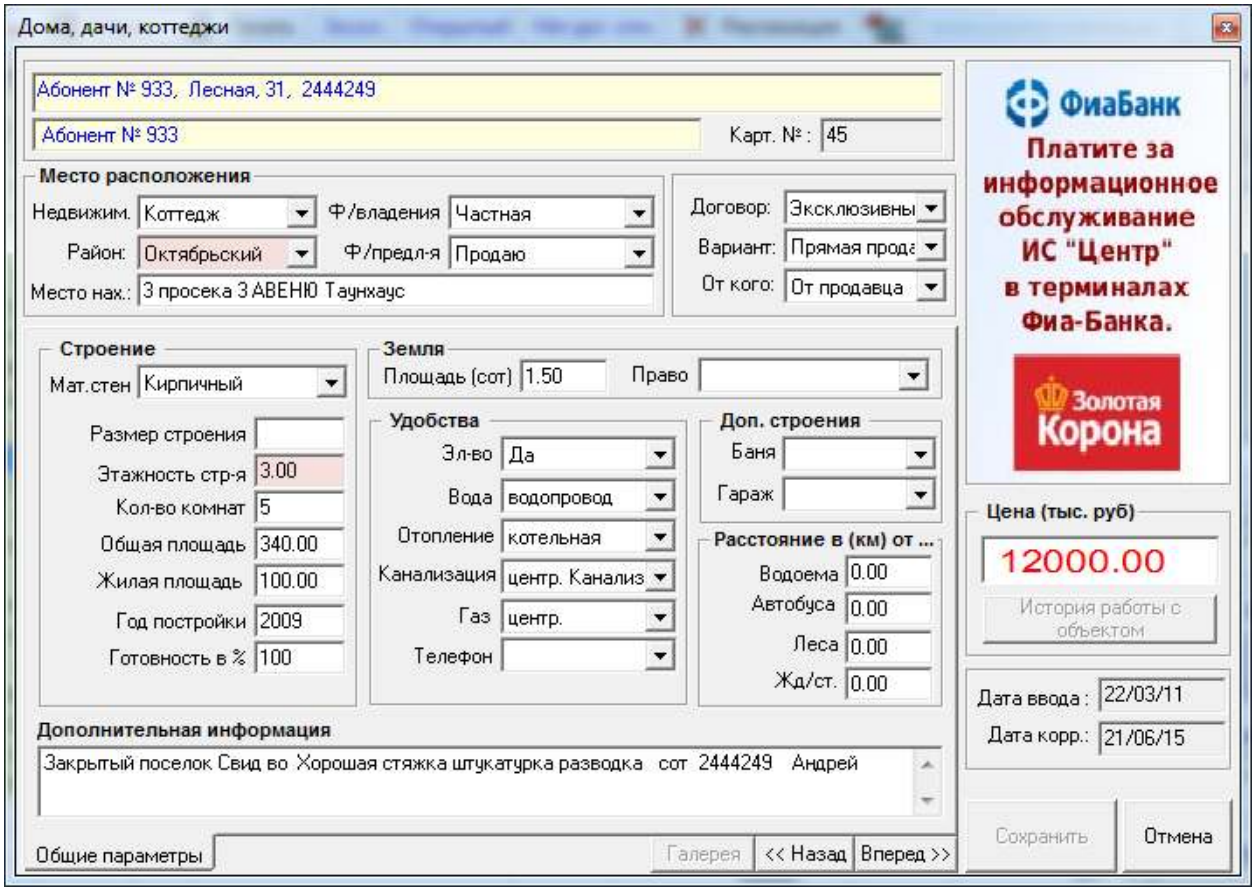
15000.00

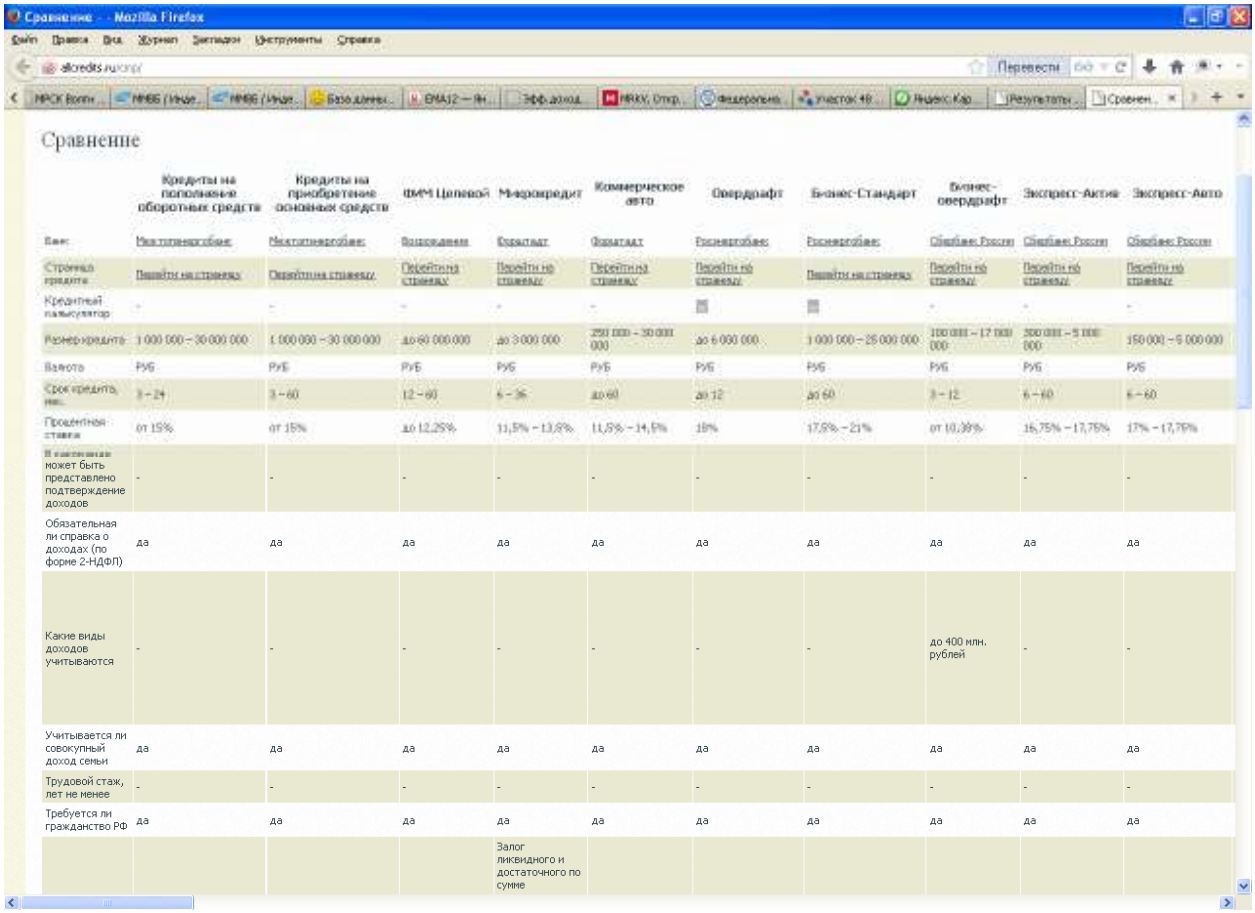
История работы с объектом

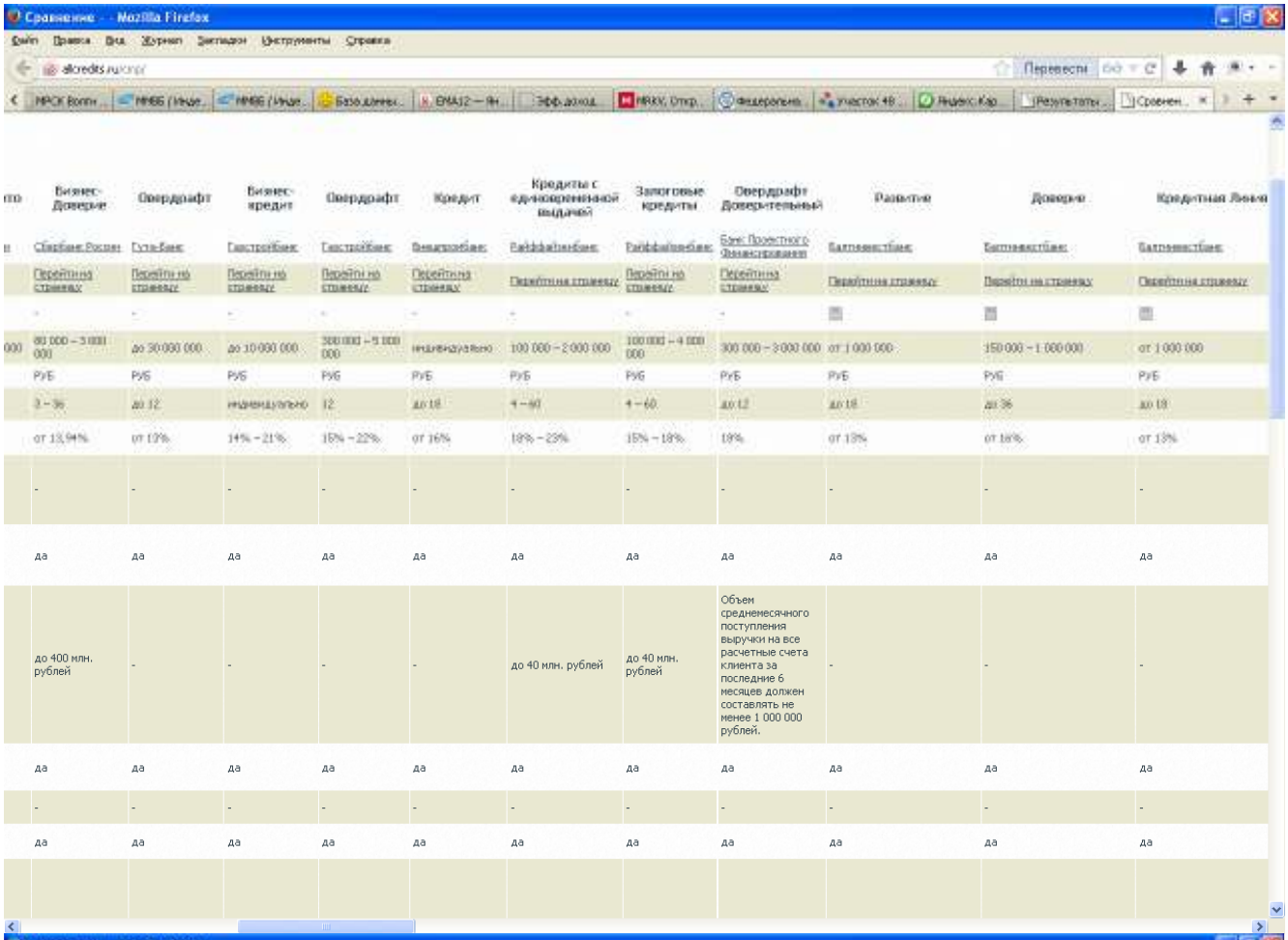
Дата ввода : 02/06/14

Дата корр.: 14/07/15

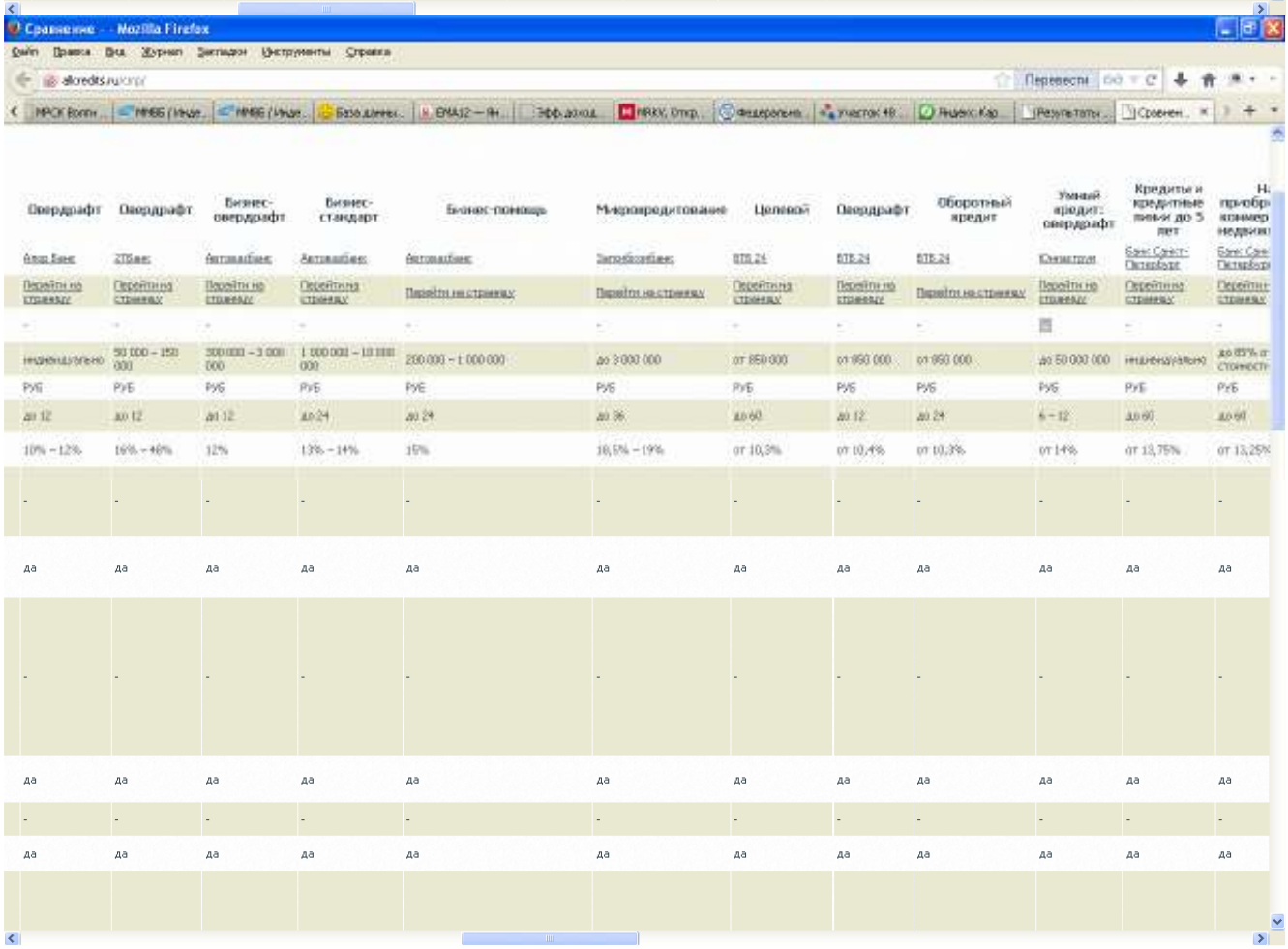
Сохранить | Отмена


Дома, дачи, коттеджи
Абонент № 933, Лесная, 31, 2444249
Абонент № 933
Карт. № : 45
Место расположения
Недвижим. Коттедж
Ф/владения Частная
Район: Октябрьский
Ф/предл-я Продаю
Место нах.: 3 просека 3 АВЕНЮ Таунхаус
Договор: Эксклюзивны
Вариант: Прямая прода
От кого: От продавца
Строение
Мат.стен Кирпичный
Размер строения
Этажность стр-я 3.00
Кол-во комнат 5
Общая площадь 340.00
Жилая площадь 100.00
Год постройки 2009
Готовность в % 100
Земля
Площадь (сот) 1.50
Право
Удобства
Эл-во Да
Вода водопровод
Отопление котельная
Канализация центр. Канализ
Газ центр.
Телефон
Доп. строения
Баня
Гараж
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Дополнительная информация
Закрытый поселок Свид во Хорошая стяжка штукатурка разводка сот 2444249 Андрей
Общие параметры
Галерея
<< Назад
Вперед >>
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (тыс. руб)
12000.00
История работы с объектом
Дата ввода : 22/03/11
Дата корр.: 21/06/15
Сохранить
Отмена


Сравнение - Mozilla Firefox
Сравнение
Кредиты на пополнение оборотных средств
Кредиты на приобретение основных средств
ФИМ Целевой
Микрокредит
Коммерческое авто
Овердрафт
Бизнес-Стандарт
Бизнес-овердрафт
Экспресс-Актив
Экспресс-Авто
Банк
Страница кредита
Кредитный калькулятор
Размер кредита
Валюта
Срок кредита, мес.
Процентная ставка
В заявлении может быть представлено подтверждение доходов
Обязательная ли справка о доходах (по форме 2-НДФЛ)
Какие виды доходов учитываются
Учитывается ли совокупный доход семьи
Трудовой стаж, лет не менее
Требуется ли гражданство РФ
до 400 млн. рублей
Залог ликвидного и достаточного по сумме



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



Овердрафт	Овердрафт	Бизнес-овердрафт	Бизнес-стандарт	Бизнес-помощь	Микрокредитование	Целевой	Овердрафт	Оборотный кредит	Умный кредит: овердрафт	Кредиты и кредитные линии до 5 лет	На приобр... коммер... недвиж...
Алор Банк	ZTБанк	Автовазбанк	Автовазбанк	Автовазбанк	Заприбсовбанк	ВТБ 24	ВТБ 24	ВТБ 24	Юниаструм	Банк Санкт-Петербург	Банк Санкт-Петербург
Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
индивидуально	50 000 – 150 000	300 000 – 3 000 000	1 000 000 – 10 000 000	200 000 – 1 000 000	до 3 000 000	от 850 000	от 850 000	от 850 000	до 50 000 000	индивидуально	до 85% от стоимости
РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
до 12	до 12	до 12	до 24	до 24	до 36	до 60	до 12	до 24	6 – 12	до 60	до 60
10% – 12%	16% – 48%	12%	13% – 14%	15%	18,5% – 19%	от 10,3%	от 10,4%	от 10,3%	от 14%	от 13,75%	от 13,25%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Сравнение - - Mozilla Firefox

	На приобретение коммерческой недвижимости	Кредитная линия — с фиксированными ставками	Финансирование оборотного капитала	Овердрафт — с фиксированными ставками	Льготный овердрафт	Бизнес-старт	Кредит-Овердрафт	Овердрафт	Автокредит для бизнеса	Овердрафт	Оптимальный	Экспресс Овердрафт
	Банк Санкт-Петербург	Юнейкредит Банк	Юнейкредит Банк	Юнейкредит Банк	Зенит	Сбербанк России	Промсвязьбанк	Номос-Банк	Номос-Банк	Номос-Банк	Открытие	Абсолют Банк
	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу	Перейти на страницу
	-	-	-	-	-	-	-	■	■	■	-	■
	до 85% от стоимости	500 000 – 25 000 000	500 000 – 40 000 000	500 000 – 7 500 000	300 000 – 15 000 000	100 000 – 3 000 000	300 000 – 15 000 000	до 750 000	1 000 001 – 7 000 000	от 750 000	50 000 – 1 500 000	300 000 – 3 000 000
	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ	РУБ
	до 60	6 – 24	3 – 24	до 6	до 12	6 – 42	до 12	до 12	до 60	до 12	до 36	до 12
	от 13,25%	11,0% – 16,5%	11% – 16,5%	12% – 14,5%	12% – 13,5%	17,5% – 18,5%	12% – 15,5%	15% – 17%	14,5% – 17,5%	13,65% – 14%	17% – 19%	13,5%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
					предоставление поручительства							

Самара (март 2014) - 2ГИС

Сравнение - - Mozilla Firefox

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

Сравнение - - Mozilla Firefox

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012, дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

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: жилое помещение, назначение: жилое, общая площадь 350,9 кв.м, этаж подвал № 1, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.1-я, д.103, строение 1

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:368

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/702/2013-317

Регистратор Погодина И. И.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 285365

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

не зарегистрировано

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Погодина И. И.

М.П. (подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

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: "18" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012, дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

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 187 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера 3)

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:426

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/580/2013-269

Регистратор Медведева Е. М.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 250842

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"27" августа 2013 г. № 63-00-102/13-429295

1	Кадастровый номер: 63:01:0637006:426			2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 63:01:0637006						
	Общие сведения						
5	Предыдущие номера: 63:01:0637006:250			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.08.2013		
7	——						
8	Местоположение: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера 3)						
9	Категория земель: Земли населенных пунктов						
10	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства						
11	Площадь: 187+/-5 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 768515.77						
13	Сведения о правах: ——						
14	Особые отметки: В соответствии с ч. 4 ст. 24 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" если по истечении двух лет со дня постановки на учет земельного участка не осуществлена государственная регистрация права на данный земельный участок или договора его аренды, сведения о земельном участке аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.						
15	Сведения о природных объектах: ——						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63:01:0637006:250				
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 22.08.2015.				

Инженер 1 категории Самарского отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" августа 2013 г. № 63-00-102/13-429295

1	Кадастровый номер: 63:01:0637006:426	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:300				

Условные знаки: —

Инженер 1 категории
Самарского отдела
(наименование должности)

Селезнёва И.А.
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"27" августа 2013 г. № 63-00-102/13-429295

1	Кадастровый номер: 63:01:0637006:426				2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	1	54	Охранная зона газопровода, канализаций	—		

Инженер 1 категории Самарского отдела

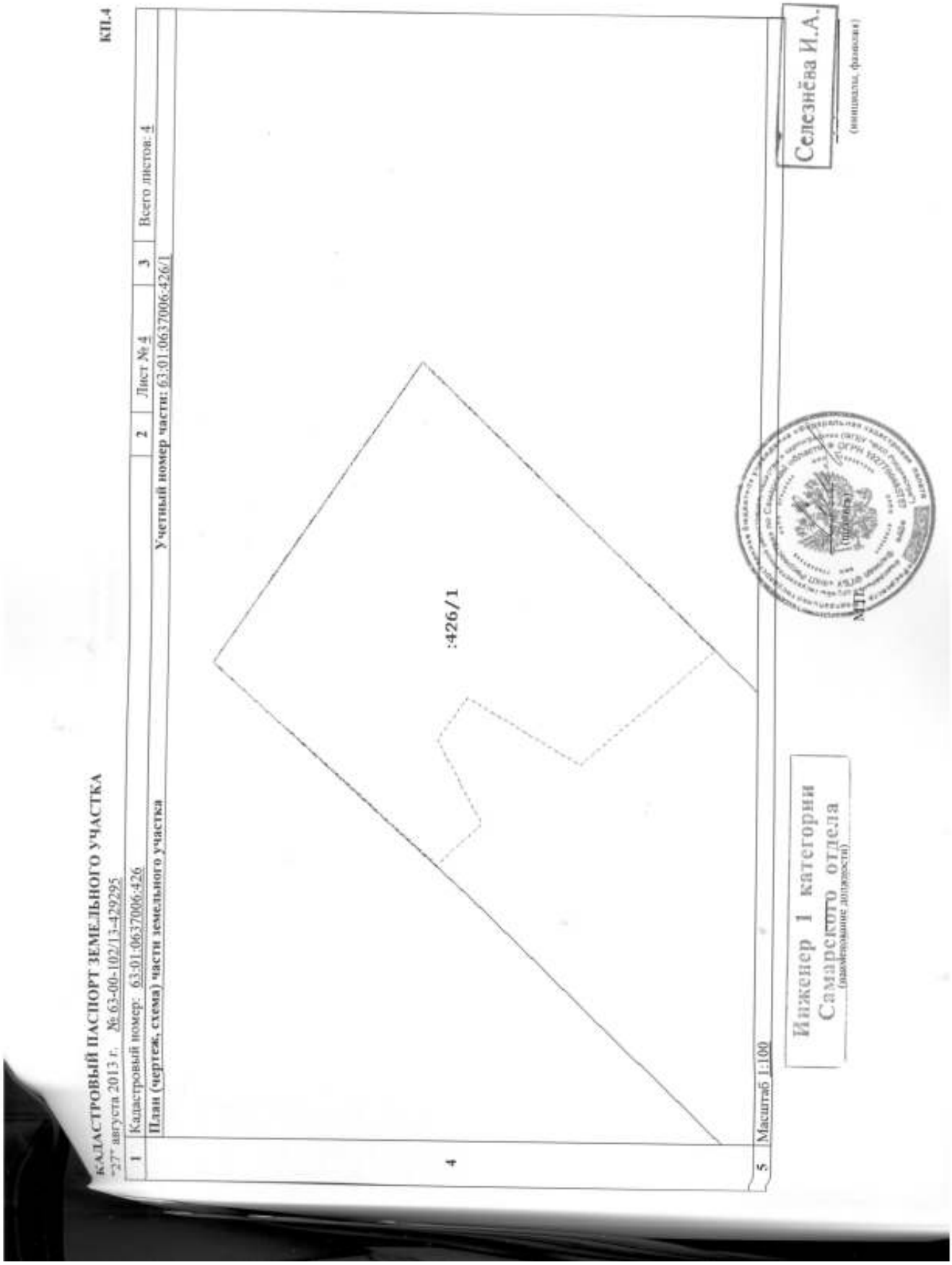
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Селезнёва И.А.

(инициалы, фамилия)



КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" августа 2013 г. № 63-00-102/13-429295

1	Кадастровый номер: 63:01:0637006:426	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:01:0637006:426/1			

4

:426/1

5. Масштаб 1:100

Инженер 1 категории Самарского отдела
(должность должности)

Селезнёва И.А.
(инициалы, фамилия)

М.П.

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

город Самара **«06» августа 2012 года**

Закрытое акционерное общество «Золотая осень», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Одобеску Наталии Викторовны, действующей 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 купли-продажи о нижеследующем:**

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующие объекты недвижимого имущества:

Объект № 1. Индивидуальный сблокированный жилой дом, назначение: Жилое здание, 3-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 365,00 кв.м., инв.№ 5-64609, лит.А, расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 А.

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

Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-893.

Объект № 2. Земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь 171,00 кв.м; расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:242.

Объект № 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-896.

Объект № 3. Индивидуальный сблокированный жилой дом, назначение: Жилое здание, 3-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 354,60 кв.м., инв.№ 5-64598, лит. О, расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 О.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:17.

Объект № 3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-894.

Объект № 4. Земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь 454,00 кв.м; расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:256

Объект № 4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-895.

Объект № 5. Индивидуальный сблокированный жилой дом, назначение: Жилое здание, 3-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 711,90 кв.м., инв.№ 5-64610, лит. З, расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 З.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:10.

Продавец _____ Покупатель _____ 1

Объект № 5 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-890.

Объект № 6. Земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь 375,00 кв.м; расположен по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:250.

Объект № 6 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 25.10.2010 г., дата регистрации 20.01.2011 г., № 63-63-01/470/2010-889, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2011 года сделана запись регистрации 63-63-01/470/2010-891.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «**Объекты недвижимости**».

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора вышеуказанные **Объекты недвижимости** никому не проданы, в споре, под арестом или запрещением не состоят, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на них отсутствуют.

1.3. Покупатель до подписания настоящего договора отчуждаемые **Объекты недвижимости** осмотрел, ему известна качественная характеристика и правовой режим **Объектов недвижимости**.

1.4. Одновременно с **Объектами недвижимости**, указанными в настоящем договоре Покупателю в собственность передается имущество, являющееся неотъемлемой частью (неотделимыми улучшениями) **Объектов недвижимости**.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемых по настоящему договору **Объектов недвижимости** (Цена договора) составляет **79 450 000,00 (Семьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается

Объект	Площадь Объекта, кв.м.	Стоимость Объекта
1.Жилой дом, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 А.	365,00	20 060 000 рублей
2. Земельный участок, по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10	171,00	930 000 рублей
3. Жилой дом, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 О	354,60	16 970 000 рублей
4. Земельный участок, по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10	454,00	2 480 000 рублей
5. Жилой дом, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10 З	711,90	36 960 000 рублей
6. Земельный участок, по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1, участок 10	375,00	2 050 000 рублей
Итого:		79 450 000 рублей, НДС не облагается.

2.2. Оплата производиться путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора. Днем оплаты цены настоящего договора считается день списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

2.3. Оплата стоимости отчуждаемых **Объектов недвижимости** осуществляется Покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня государственной регистрации права собственности на Объекты недвижимости.

2.4. По соглашению сторон в соответствие с частью 5 статьи 488 ГК РФ с момента регистрации перехода права собственности на **Объекты недвижимости** и до полной его оплаты у Продавца возникает право залога на Объекты недвижимости.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Продавец обязуется:**

3.1.1. Подготовить все имеющиеся у него, надлежащим образом оформленные на **Объекты недвижимости** документы к моменту подписания настоящего договора.

Продавец _____ Покупатель _____ 2

3.1.2. Передать Покупателю **Объекты недвижимости** одновременно с подписанием настоящего договора.

3.1.3. Совместно с Покупателем подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на **Объекты недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 дней с даты подписания настоящего договора.

3.2. **Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить стоимость **Объектов недвижимости** в размере, предусмотренном п. 2.1. договора и в порядке в соответствии с п. 2.2. договора, в срок, установленный в п. 2.3. настоящего договора.

3.2.2. Принять **Объекты недвижимости**.

3.2.3. Совместно с Продавцом подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права собственности на **Объекты недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 дней с даты подписания настоящего договора.

3.2.4. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет Покупатель. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствие с действующим законодательством РФ.

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут, а **Объекты недвижимости** возвращены в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ, а также в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем условий настоящего договора.

5. Ответственность сторон

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

5.2. За нарушение сроков оплаты стоимости **Объектов недвижимости** Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере процентной ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки до дня фактической полной оплаты включительно.

5.3. В случае нарушения условий договора, в том числе в случае неоплаты Покупателем стоимости **Объектов недвижимости** в полном объеме или прекращения исполнения Покупателем своих обязательств, Продавец, на основании ранее направленной Покупателю письменной претензии о наличии ненадлежащего исполнения либо неисполнении Покупателем обязательств по настоящему договору и не устранению Покупателем нарушений договора в срок, указанный в претензии, возвращает Покупателю внесенную сумму за вычетом 10% от стоимости **Объектов недвижимости** в качестве штрафных санкций.

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации 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 **Объекты недвижимости** по настоящему договору к Покупателю.

6.3. С момента государственной регистрации права собственности Покупатель становится собственником **Объектов недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по их эксплуатации и содержанию.

6.4. Передача **Объектов недвижимости** Покупателю осуществляется одновременно с подписанием настоящего договора, в связи с чем настоящий договор имеет силу передаточного акта. С этого момента обязательства Продавца по фактической передаче **Объектов недвижимости** считаются исполненными.

6.5. Все доходы, полученные Продавцом до даты регистрации перехода права и права собственности на **Объекты недвижимости** на имя Покупателя, являются доходами Продавца.

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 не достижении согласия разрешаются в суде по месту нахождения **Объекта недвижимости** в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Продавец _____ Покупатель _____ 3

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 органах, осуществляющих государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом по Самарской области, а остальные передаются сторонам – по одному для каждой из сторон.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

ЗАО «Золотая осень»
443110, г. Самара, ул. Лесная, д. 33
ОГРН 1096316005961
ИНН 6316146310 КПП 631601001
Р/с 40702810200000012379 в ОАО «Первобанк»
К/с 30101810100000000927, БИК 043601927

«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 ЗАО «Золотая осень», расписался Генеральный директор
ОДОБЕСКУ НАТАЛИЯ ВИКТОРОВНА, действующая на основании Устава

Одобеску Наталия Викторовна Подпись:

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

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

договора купли-продажи
03.10.2012
63-63-01/175/2012
Поздеева Ю.А.

права общей долевой собственности на нежилое здание литера А
03.10.2012
63-63-01/175/2012-675
Поздеева Ю.А.

продажи г. Самара
03.10.2012
63-63-01/181/2012-126
Поздеева Ю.А.

права общей долевой собственности на нежилое здание литера З
03.10.2012
63-63-01/175/2012-676
Поздеева Ю.А.

Продавец _____ Покупатель _____

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Поздеева Ю.А.

Форма № Р 5 0 0 0 3

КОПИЯ

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

ООО УК "Первоинвест-Управление активами"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер 1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0

17 (дата) июня (месяц прописью) 2011 (год) **за государственным регистрационным номером**

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

ИФНС России по Октябрьскому району г.Самара

(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Ио заместителя начальника инспекции

Фирсова О.П.

М.П.

(подпись, Ф.И.О.)

серия 63 №005446095

Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

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

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0

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

(число, месяц, год)

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

(код российского налогового органа и его код)

и ей присвоен

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

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

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

серия 63 №005446104

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт оценки и управления»

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

Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

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»

ОБРАЗЕЦ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-090960/14

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

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

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

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

«20» мая 2014 г. г. Самара

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

Кондюрин Н. В._____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

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

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4867
Дата выдачи: 04.06.2015г.

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

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

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

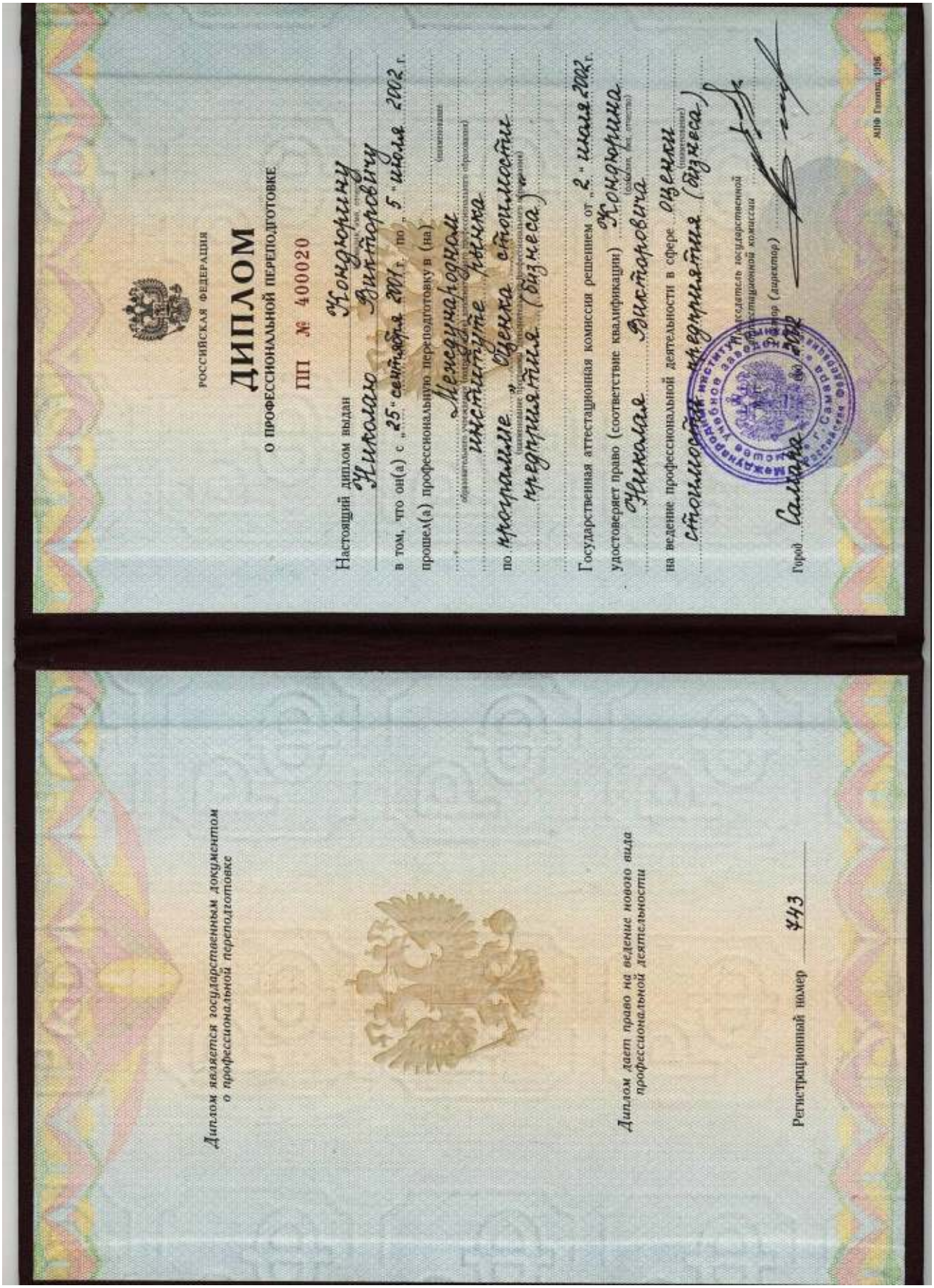
Кондюрин Николай Викторович

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан Кондюкину Николаю Викторовичу

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

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

по программе „Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)"

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондюкина Николая Викторовича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Самара

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Город

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондюрин

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШПП»

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

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

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

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

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено

М.П.

Руководитель *А.В. Бирюков*

Секретарь