

**СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Идентификатор (литер)</i>	<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>Свидетельство о госрегистрации права</i>	<i>Стоимость с НДС, руб.</i>	<i>Стоимость без НДС, руб.</i>
1	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,6	серия 63-АД №329732 от 01.12.2009г.	85 000	72 034
2	Контора начальника участка	A2	386,30	серия 63-АД №329735 от 01.12.2009г.	5 000	4 237
<b>Итого по зданиям:</b>					<b>90 000</b>	<b>76 271</b>
3	Земельный участок	63:02:0000000:0026	227981,00	серия 63-АД №329739 от 01.12.2009г.	104 290 000	104 290 000
<b>Всего:</b>					<b>104 380 000</b>	<b>104 366 271</b>

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	8
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	14
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	31
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	32
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ .....	37
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	44
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	45
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ...	47
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	61

# ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### **Объект оценки:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета доли имущественных паев.

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

### **Вид определяемой стоимости:**

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

### Рыночная стоимость.

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

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

### **Дата оценки:**

18.03.2016г.

### **Срок проведения оценки:**

18.03.2016г.

### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

#### **Принятые при проведении оценки допущения:**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

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

его представителей в письменном или устном виде.

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

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

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

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

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

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

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

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

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

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

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действително 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 О ОЦЕНЩИКЕ**

### **Оценщик:**

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

оценщика) № 433-549-050805/15 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.

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

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

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

#### **Заказчик:**

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

### **3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке

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

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

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

Стандарты и правила СМАО: 1) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года; 2) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка машин и оборудования», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 год.

## **4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

При проведении оценки были использованы следующие данные:

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

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

## **5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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

д) составление отчета об оценке.

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

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

# ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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



Рис.1 Месторасположение объекта и тип окружающей застройки

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

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

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

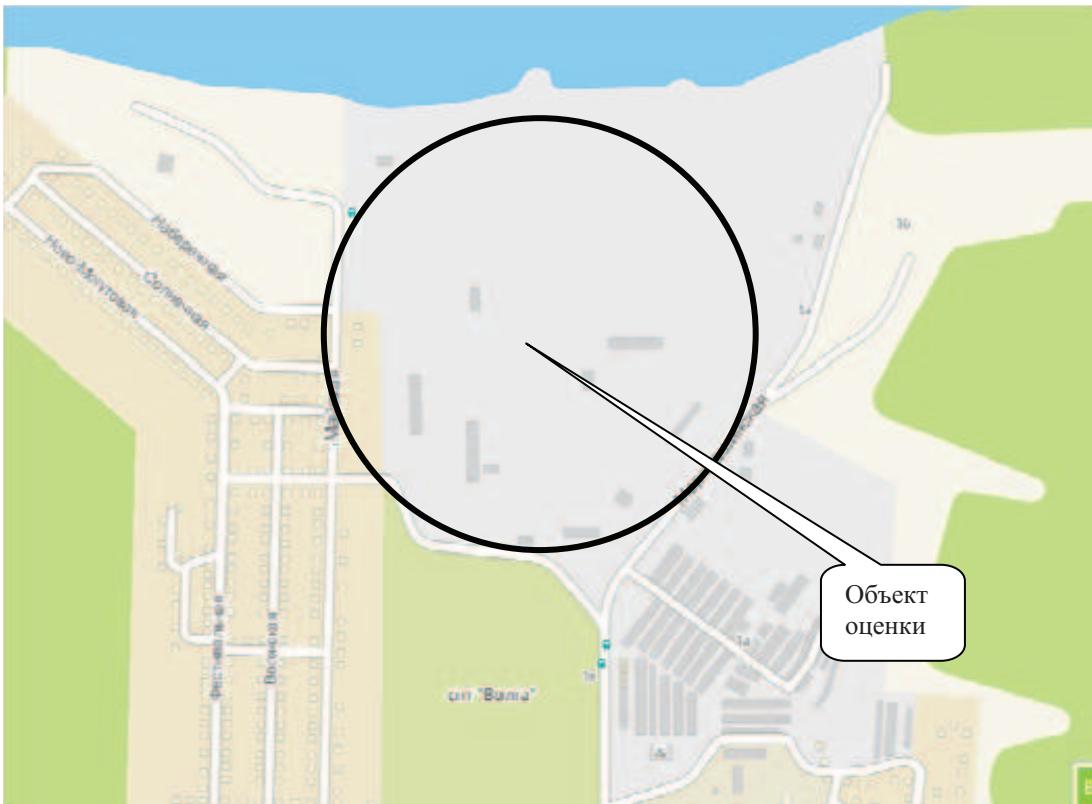


Рис.2. Местоположение объекта оценки на карте области.

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

**Описание нежилых зданий, расположенныхных на земельном участке**

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

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

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

## 2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

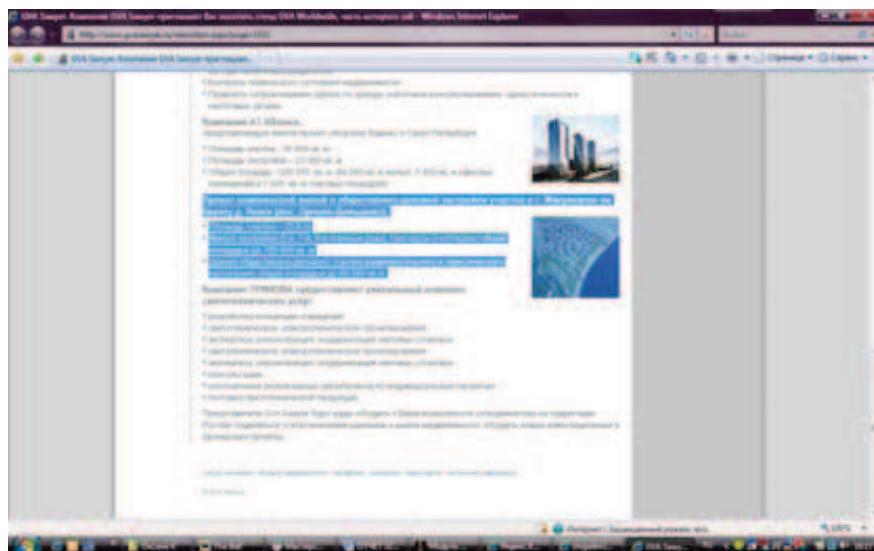
При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями.

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

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

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

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



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

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



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

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

#### **Город Жигулевск**

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

областного подчинения.

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

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

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

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

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

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

### **РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАДЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ**

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

Таблица 1.Распределение земель Самарской области по категориям

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

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

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

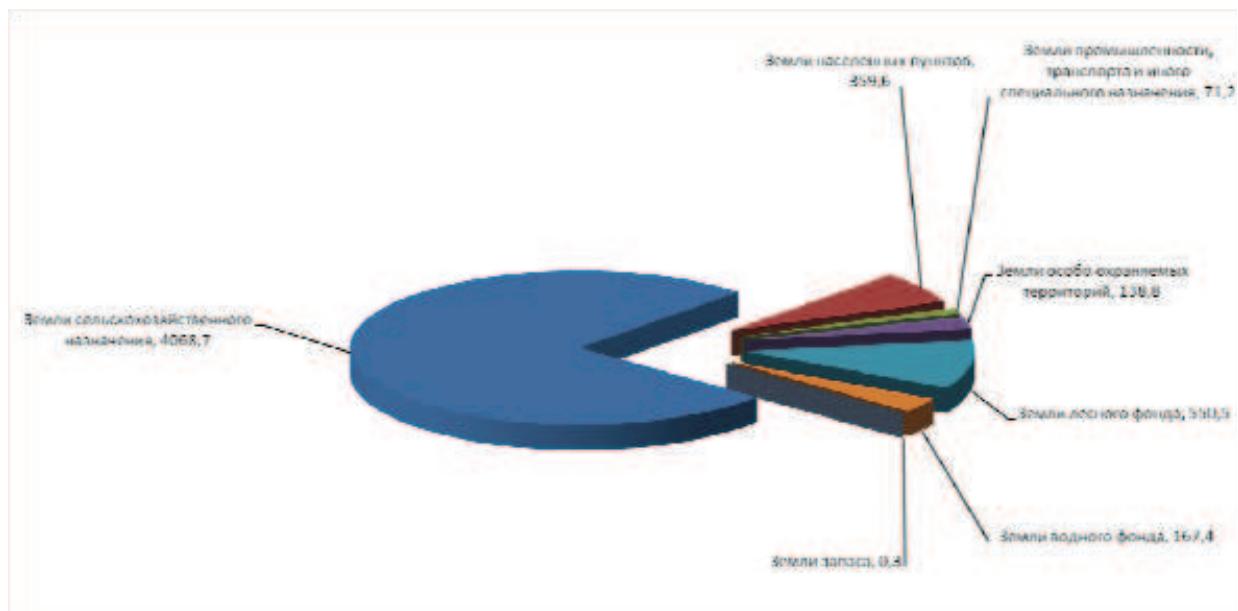


Рисунок1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

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

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

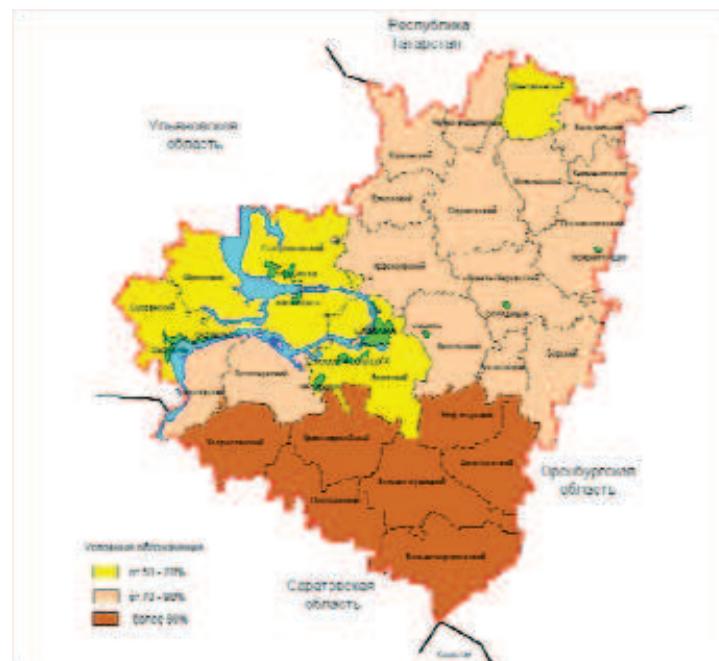


Рисунок 2. Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

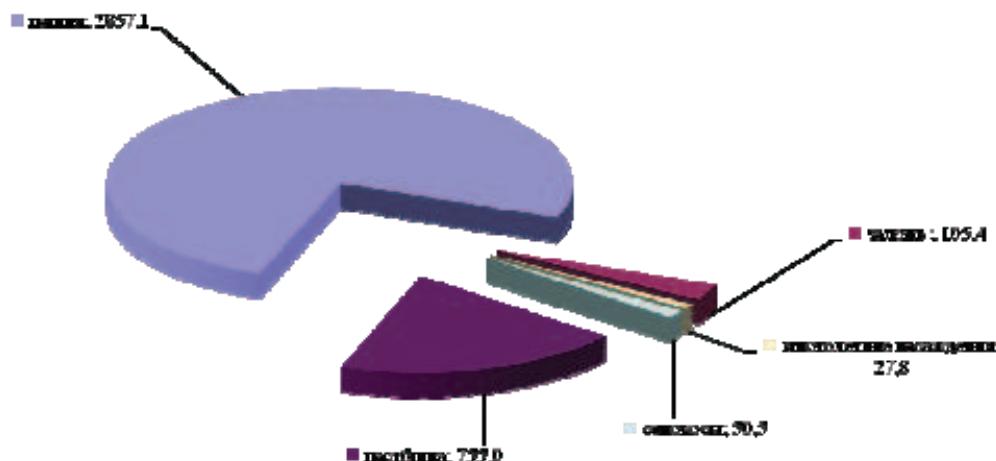


Рисунок 3. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

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

Категории земель	Общая площадь	земельные угодья										
		Сельскохозяйствен ные угодья		в стадии мелиор. строи-тельства	лесные площасти	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4068,7	3795,8	2857,1	5,0	21,3	91,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,6	176	71,7	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,6	69,5	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,2	7,5	3,4	-	0,5	6,7	-	0,3	43,5	15,0	2,5	10,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	550,5	16,3	3,8	-	510,8	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4

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

### Земли населенных пунктов

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

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

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

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

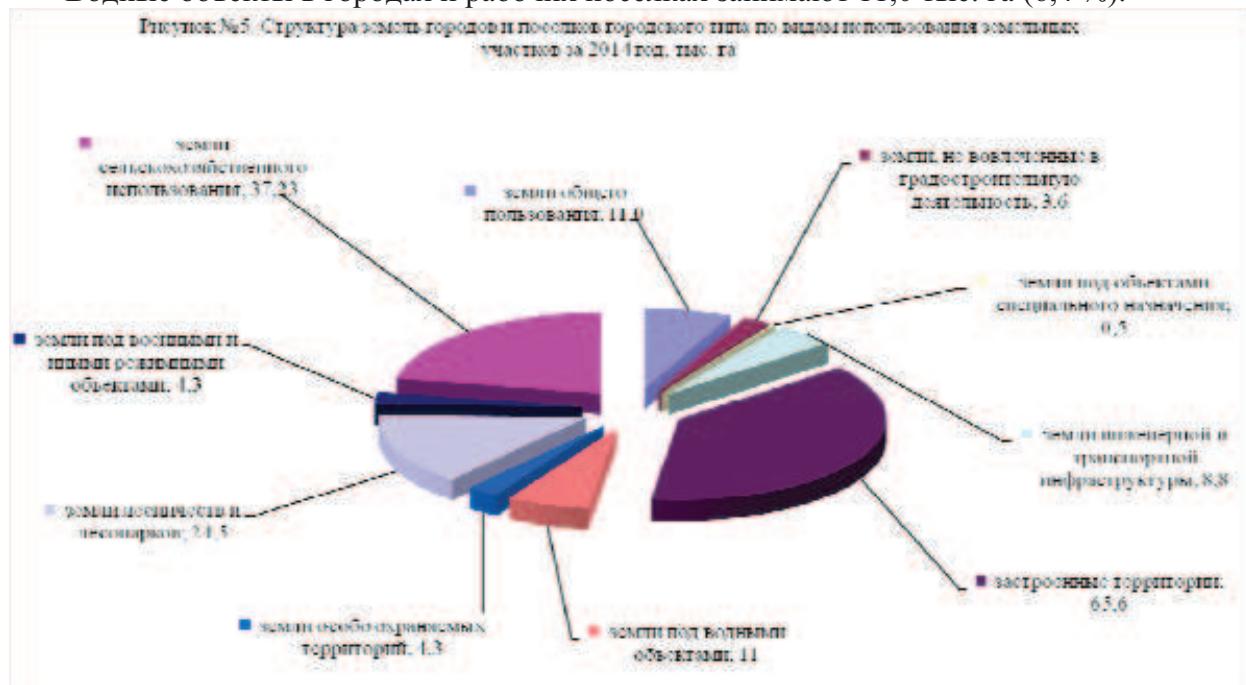


Рисунок 4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

области.

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

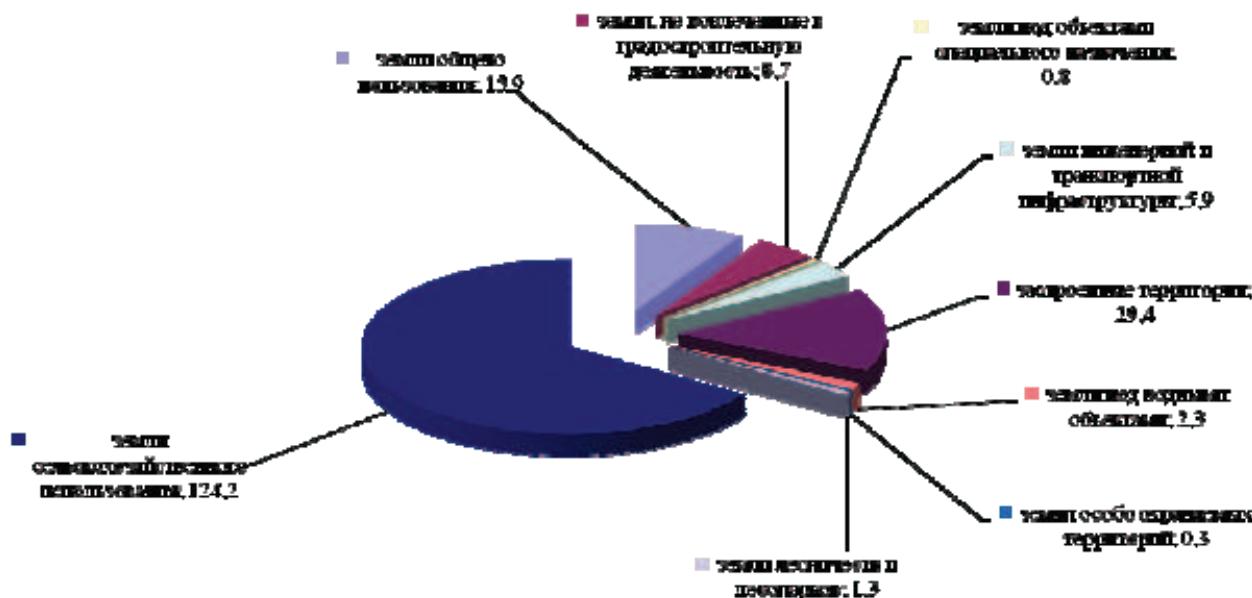


Рисунок 5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

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

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

Согласно распоряжениям Правительства Самарской области «О переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую» произошел перевод земельных участков общей площадью 0,3 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности.

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

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

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для

обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

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

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

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

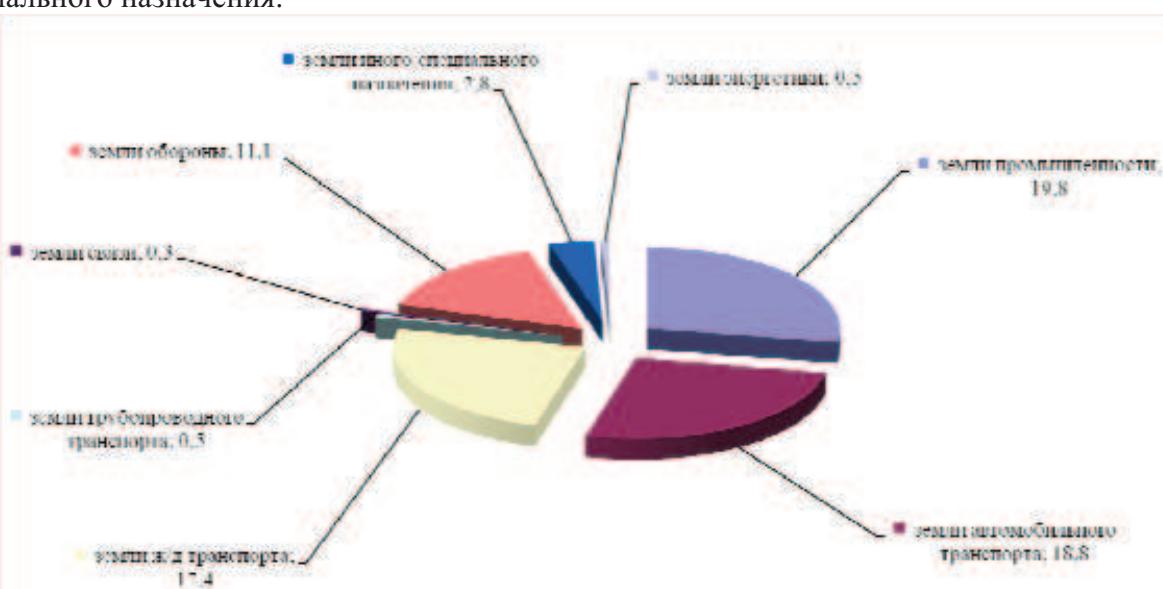


Рисунок 6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2014 год, тыс. га

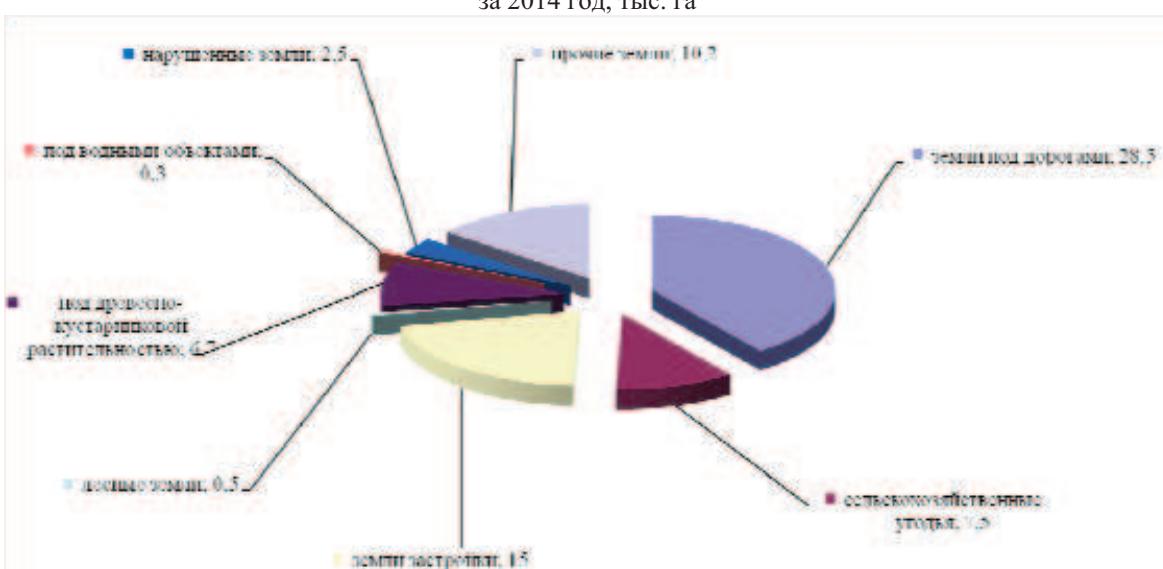


Рисунок 7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

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

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое,

рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления.

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

Структура земель особо охраняемых природных территорий и объектов по видам угодий.

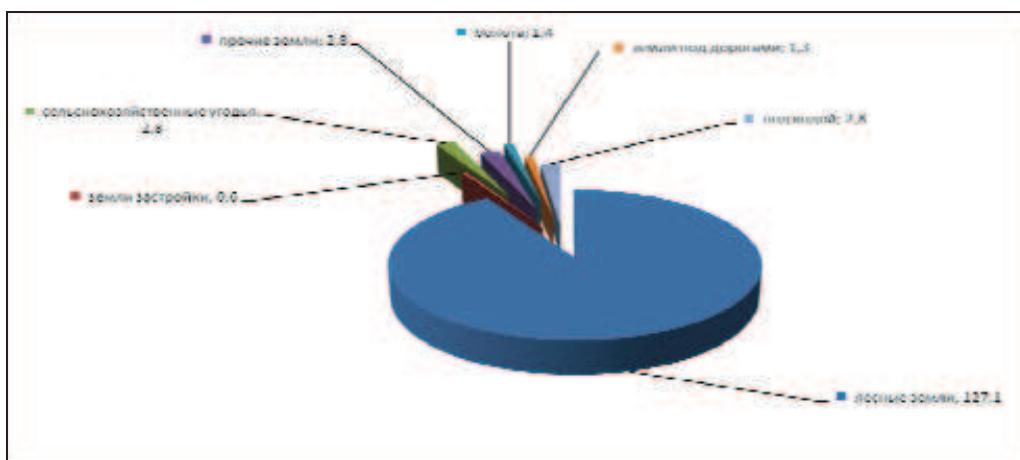


Рисунок 8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

### **Земли лесного фонда**

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

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

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

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

Структура земель лесного фонда по угодьям.

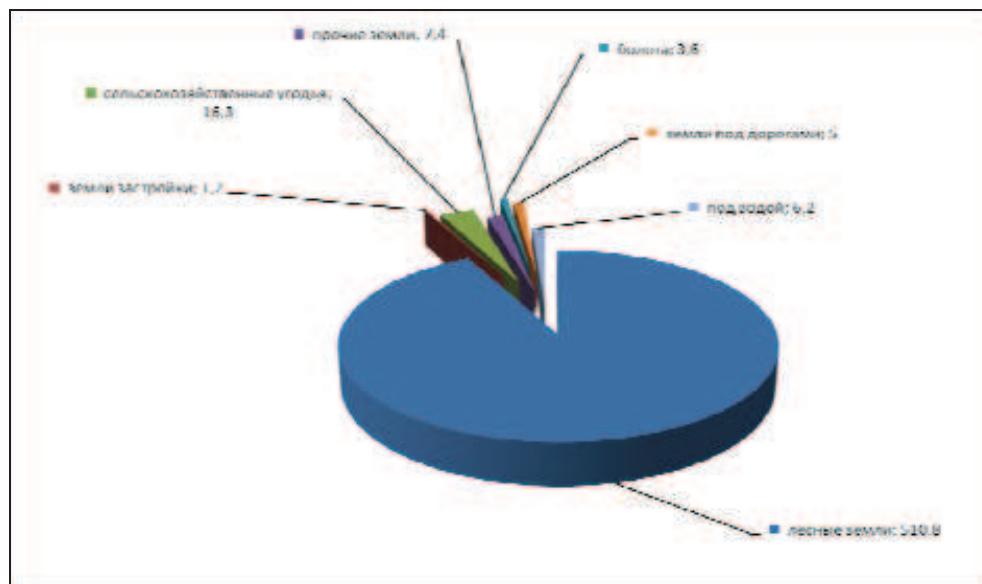


Рисунок 9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда.

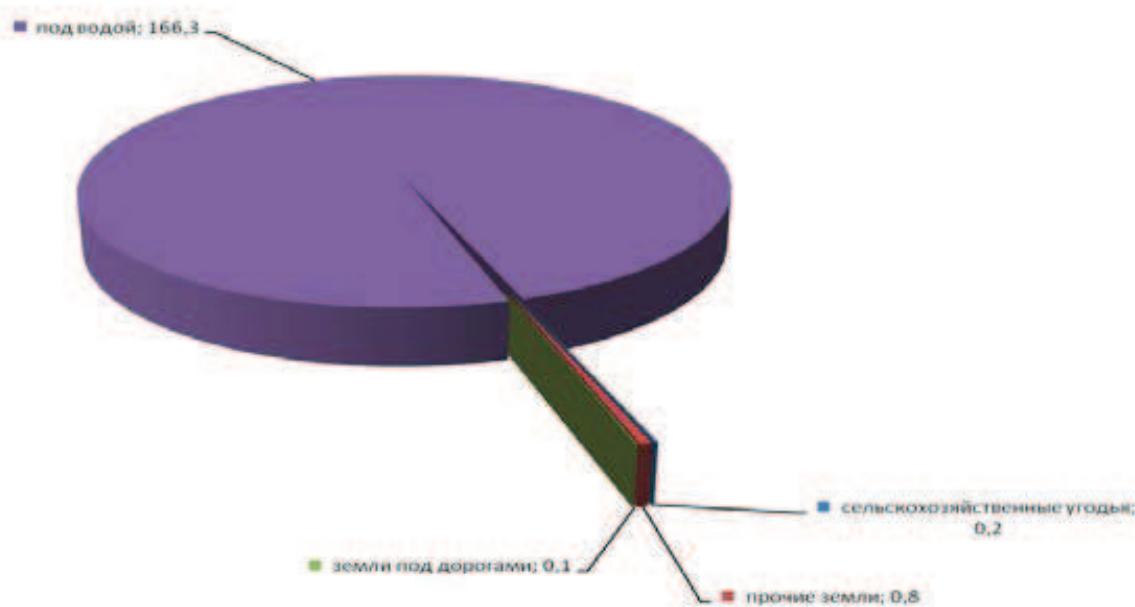


Рисунок 10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

### Земли запаса

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

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

тыс.га.

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

Структура земель запаса по угодьям.

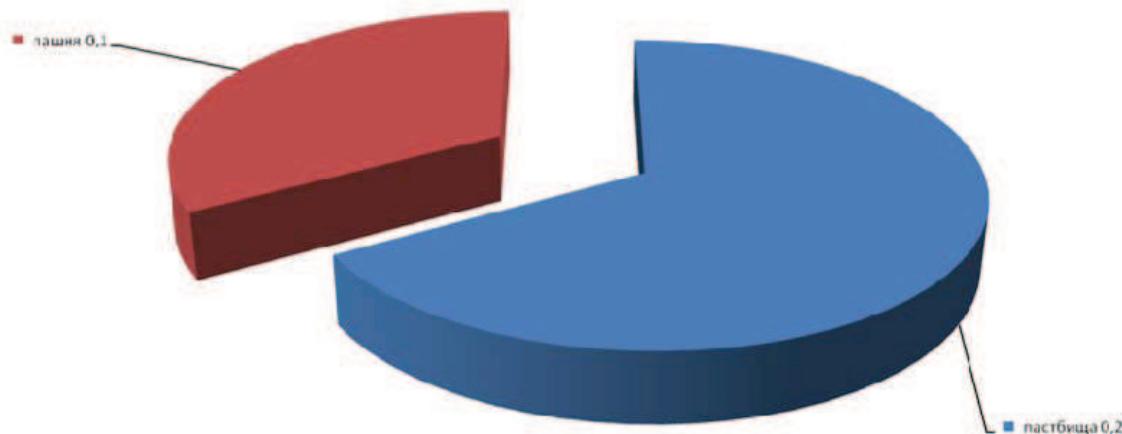


Рисунок 11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

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

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 520 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 33,2 тыс. га;

- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 75,8 тыс. га;

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

### **Распределение земель сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

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

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

### **Распределение земель населенных пунктов**

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

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

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

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

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

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

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

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,8 тыс. га в границах городов и поселков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Распределение земель иных категорий**

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

Земли лесного фонда на 1 января 2015 года занимают площадь 550,5 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на площади 297,7 тыс. га (53,7 %).

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

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

#### Источники информации:

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

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

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

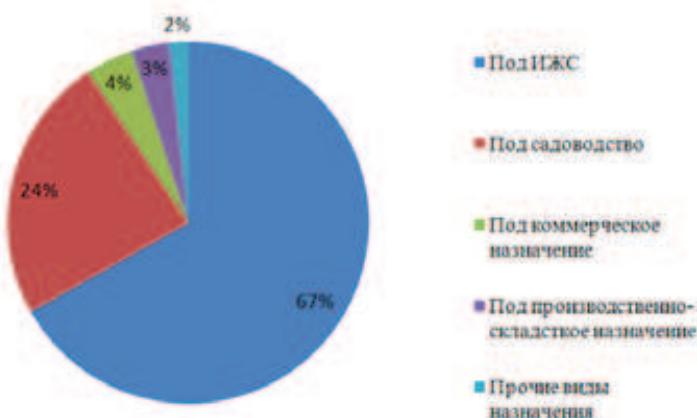


Рисунок 12 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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



Рисунок 13 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт.

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

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

области, подобные предложения единичны.

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

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.

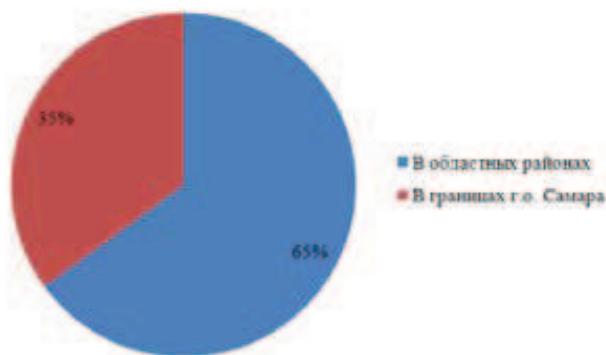


Рисунок 14 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2015г., % от предложения в шт.

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

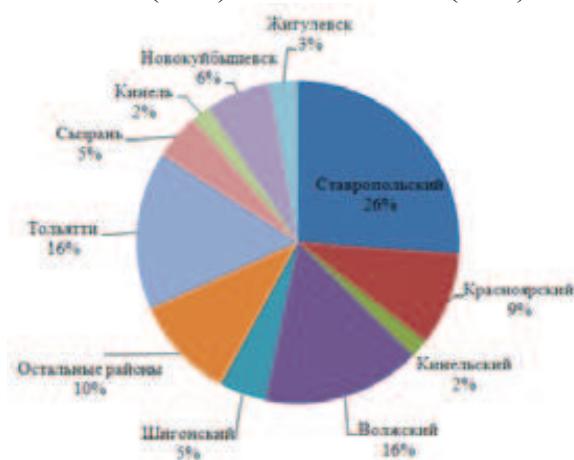


Рисунок 15 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

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

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



Рисунок 16 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов под строительство торгово-офисных объектов по Самарской области, 2014-2015 гг., руб./кв.м

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

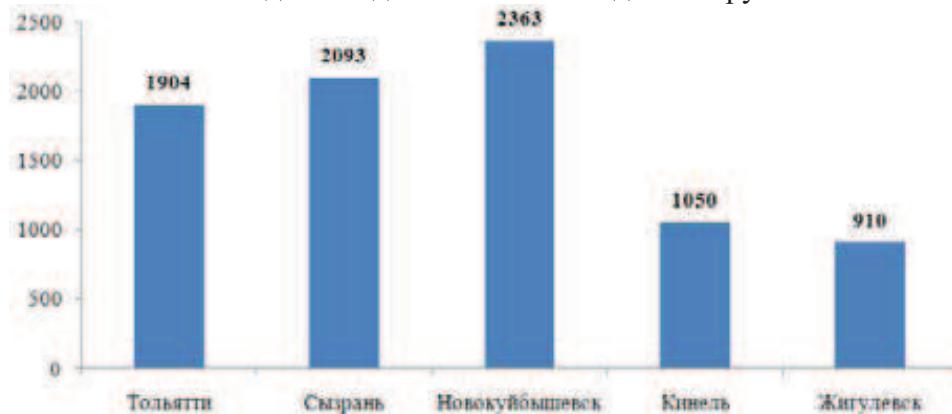


Рисунок 17 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 4 квартал 2015 года, руб./кв.м

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

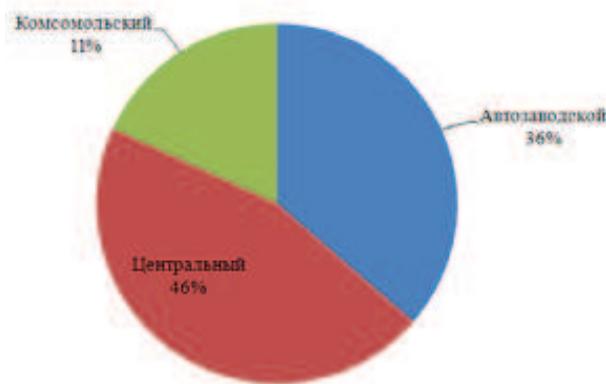


Рисунок 18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

В 4 квартале наблюдается снижение количества предложений на рынке земельных участков под строительство коммерческих объектов. Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 922 сот.



Рисунок 19 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общей площади в сот.

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

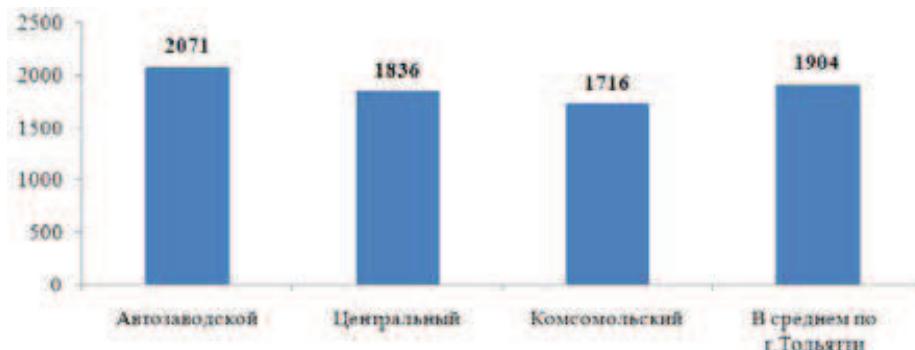


Рисунок 20 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию на 4 квартал 2015 года., руб./кв.м

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

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

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

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

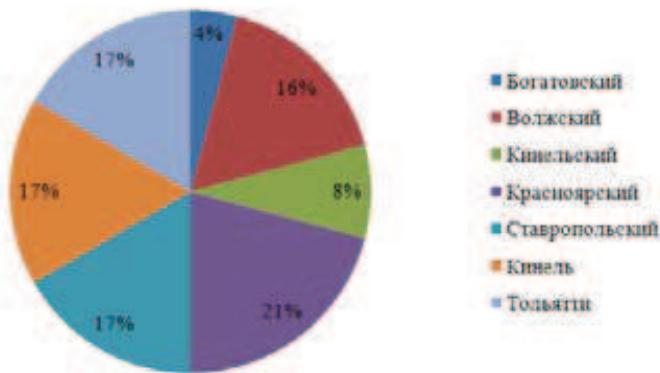


Рисунок 20 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

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

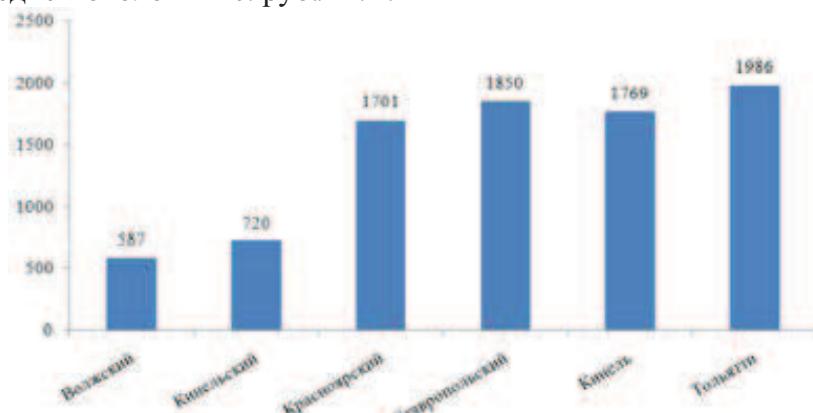


Рисунок 22 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м

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

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

- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара.
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (26%) и в г. Тольятти (30%).
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2015 года установились на уровне 685 руб./кв.м, что на 8,3% выше показателя на конец 2014 года. Наиболее дорогими районом здесь является Красноярский (в среднем 1094 руб./кв.м).
- В среднем в городах областного назначения цены земельных участков под строительство торгово-офисных объектов находится в диапазоне от 910 до 2363 руб./кв.м.
- По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 46% на Центральный район.
- Средняя цена на земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти в 4 квартале 2015 года составляет 1,9 тыс. руб./кв.м, что на 6,4% ниже чем в конце 2014 года:
- В 4 квартале 2015 г. в Самарской области наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса сосредоточено в Красноярском районе - 21%.
- Лидирующие по уровню средней цены предложения в 4 квартале 2015 года находятся в г. Тольятти – в среднем около 2 тыс. руб./кв.м.

*Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.*

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

## 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся 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 благородный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

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

где:

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

## 4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

### Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



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

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

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

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

#### Метод сравнения продаж.

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

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

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

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

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

Корректировка по фактору «Масштаб» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Корректировка по фактору «Наличие строений на участке» проводилась экспертизно, т.к. в средствах массовой информации отсутствует необходимый для расчета корректировки объем рыночных данных.

Параметр	Корректировка
Здания, требующие демонтажа	0,0%
Свободный	-5,0%
Здание 690 кв.м (пригодное для дальнейшей эксплуатации)	-10,0%

#### **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 собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности на объекты-аналоги)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с единными 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 14% на основании консультаций со специалистами риэлтерских и оценочных компаний.

**Описание объектов – аналогов**

Наименование аналога №1	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Мир", т.89272127813, <a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0801_35/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0801_35/</a>
Дата актуальности цены аналога	18.03.2016г.
Цена аналога	102 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227000,00
Стоимость единицы сравнения	449 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,86
Скорректированная цена аналога	87 720 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	386 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, Центр
Масштаб участка, сот.	2270 сот.
Наличие строений на участке	Нет



Наименование аналога №2	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Альвеста", т.89022999100, <a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0711_32/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0711_32/</a>
Дата актуальности цены аналога	18.03.2016г.
Цена аналога	2 040 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	680 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,86
Скорректированная цена аналога	1 754 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	585 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9
Масштаб участка, сот.	30 сот.
Наличие строений на участке	Нет

**Высота Чистовая отделка**

Дата: 2016-01-10 00:00:00  
Наличник: Ж.  
Район: М.  
Адрес: г.г. Нижний Новгород, ул. Пушкина, 6  
Площадь земли: 0.30  
Цена тыс.руб.: 2040  
Примечание:  
Дополнительная информация:  
Форма: Агент: Егора Григорьевича  
Телефон/контакт: 225-04

**Волга Инфо теперь и в соцсетях**

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Волга-Инфо", "Николь", т.55-12-10, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0530_133/
Дата актуальности цены аналога	18.03.2016г.
Цена аналога	15 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	20700,00
Стоимость единицы сравнения	725 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,86
Скорректированная цена аналога	12 900 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	623 руб.
Месторасположение	г.Жигулевск, М-5
Масштаб участка, сот.	207 сот.
Наличие строений на участке	здание 690 кв.м

**Лесной** 1-комнатные квартиры от **957 500 руб.**

Дата: 2016-02-01 00:00:00  
Наличник: Ж.  
Район: М.  
Адрес: г.г. Нижний Новгород, ул. Пушкина, 6  
Площадь земли: 0.31  
Цена тыс.руб.: 15000  
Примечание:  
Дополнительная информация:  
Форма: Агент: Егора Григорьевича  
Телефон/контакт: 225-04

**Волга Инфо теперь и в соцсетях**

## Корректировка стоимости аналогов по Фактору №1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	г.Жигулевск, ул.Морквашинская			
Аналог №1	г.Жигулевск, Центр	0,0%	0 руб.	386 руб.
Аналог №2	г.Жигулевск, ул.Песочная, 9	0,0%	0 руб.	585 руб.
Аналог №3	г.Жигулевск, М-5	0,0%	0 руб.	623 руб.

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

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	2279,81 сот.			
Аналог №1	2270 сот.	0,0%	0 руб.	386 руб.
Аналог №2	30 сот.	-20,0%	- 117 руб.	468 руб.
Аналог №3	207 сот.	0,0%	0 руб.	623 руб.

## Корректировка стоимости аналогов по Фактору №3: Наличие строений на участке

Фактор №3	Наличие строений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Здания, требующие демонтажа			
Аналог №1	Нет	-5,0%	-19 руб.	367 руб.
Аналог №2	Нет	-5,0%	-23 руб.	444 руб.
Аналог №3	здание 690 кв.м	-10,0%	-62 руб.	561 руб.

## Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	386 руб.	-19 руб.	367 руб.	-5,00%	0,3333
Аналог №2	585 руб.	- 140 руб.	444 руб.	-24,00%	0,3333
Аналог №3	623 руб.	-62 руб.	561 руб.	-10,00%	0,3333

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 457 руб.

Площадь объекта, кв.м: 227981,00

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 104 285 372 руб.

**Метод выделения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единными 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 единными 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:

**104 285 372 рубля.**

## **4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ**

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

$$C_{\text{ул.}} = ПВС - Из_{\text{физ.}} - Из_{\text{функциональный}} - Из_{\text{внешн.}}$$

где:

- $C_{\text{ул.}}$  – стоимость объекта;
- $ПВС$  – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- $Из_{\text{физ.}}$  – физический износ объекта;
- $Из_{\text{функциональный}}$  – функциональный (моральный) износ объекта;
- $Из_{\text{внешн.}}$  – 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 воспроизведение.

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

комплексам и видам работ.

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

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

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

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

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

Формула расчета будет иметь следующий вид:

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

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

Строительной 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.IV». Книга 1. – С.: ООО «Центр по ценообразованию в строительстве», ООО «Региональный центр цен в строительстве». Свидетельство о регистрации средств массовой информации в Поволжском Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере

массовых коммуникаций и охране культурного наследия ПИ №ФС7-3848 от 02.08.2006г. Научные руководители издания: О.В.Дидковская, М.Е.Рябова).

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.

2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.

3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.

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

В сборнике «УПСС-2015.IV» 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 неываемые 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:

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

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_n$  - нормативный срок строительства (лет);

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

$C_a$  - 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, представленных в издании «Статистический бюллетень Банка России» 2015г. №12 (271) (Учредитель ЦБ РФ), стр.130:

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях**

Таблица 4.3.5

	Всего										В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	выше 3 лет	выше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	выше 3 лет	выше 1 года		
<b>2014 год</b>																		
январь	7,26	9,98	10,62	11,18	9,15	11,09	10,28	10,64	12,60	11,81	12,33	13,15	12,49	13,10	12,34	12,83		
февраль	7,47	10,18	10,68	11,68	9,43	11,26	10,91	11,11	12,49	11,88	12,26	13,10	12,50	13,31	12,76	13,18		
март	8,99	11,06	10,82	11,23	10,29	10,87	10,30	10,60	12,38	12,24	12,28	12,91	12,55	12,90	12,87	12,68		
апрель	9,27	11,05	11,57	11,50	10,53	10,82	11,24	10,97	12,03	12,18	12,57	13,29	12,85	13,10	12,88	13,03		
май	9,30	11,53	11,66	12,09	10,89	11,49	11,29	11,23	12,09	12,26	12,68	13,16	12,89	13,20	12,93	12,70		
июнь	9,43	11,45	11,89	12,05	10,68	11,84	11,48	11,87	13,11	12,35	12,73	13,29	12,95	13,28	12,32	12,82		
июль	9,38	11,45	12,09	12,39	10,68	11,86	11,81	11,82	12,97	12,36	12,83	13,49	13,09	13,27	13,26	13,27		
август	9,29	11,75	11,28	12,31	10,86	11,86	11,66	11,82	13,14	12,58	12,27	13,37	13,16	12,67	13,42	13,59		
сентябрь	9,22	12,00	12,68	12,62	10,62	12,38	11,70	12,06	13,18	12,77	13,33	13,38	13,27	13,68	13,08	13,45		
октябрь	9,56	12,26	12,54	12,69	10,79	12,29	12,16	12,24	12,82	13,06	12,66	13,62	13,33	13,93	13,25	13,65		
ноябрь	11,20	12,82	13,07	13,09	11,97	12,82	11,94	12,56	13,84	13,45	13,80	14,00	13,77	14,24	13,61	14,00		
декабрь	10,81	17,16	15,00	15,02	10,31	14,12	12,15	12,94	15,95	15,90	15,97	16,27	16,03	15,31	14,22	14,92		
<b>2015 год</b>																		
январь	10,39	20,70	20,20	19,50	19,98	19,32	14,87	19,09	19,29	19,00	18,94	18,89	18,86	17,89	17,39	17,77		
февраль	17,46	18,91	19,05	19,50	18,14	17,75	15,03	16,36	18,41	19,14	19,42	18,96	19,05	18,34	18,13	17,63		
март	16,89	18,38	18,77	18,73	17,91	17,31	18,31	16,49	18,05	19,20	18,87	18,05	18,12	18,02	18,31	17,38		
апрель	16,26	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	16,38	15,80	18,22	18,56	19,18	18,97	18,88	18,18	16,81	17,64		
май	14,92	16,84	16,49	17,18	16,02	16,93	16,06	16,25	18,22	18,83	18,69	18,45	18,52	18,24	18,81	17,57		
июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	16,61	16,62	14,37	15,13	18,14	18,43	18,26	17,90	18,11	16,79	16,36	16,67		
июль	13,39	15,35	16,19	15,39	14,65	15,41	14,16	14,87	16,10	17,40	17,72	17,38	17,61	17,61	16,32	16,91		
август	12,56	15,42	15,93	15,36	14,28	14,85	14,08	14,58	17,05	17,25	17,44	17,23	17,33	16,49	15,52	16,19		
сентябрь	12,43	15,00	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19	18,39	16,79	17,62	16,83	16,97	16,17	14,23	15,46		
октябрь	12,19	14,74	15,66	14,56	13,38	14,39	14,40	14,39	17,94	16,93	17,21	16,73	16,96	16,21	14,40	15,29		

### Расчет средней ставки доходности в строительстве

Период	Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет																	
	Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет																	
Январь 2014																		10,28%
Февраль 2014																		10,91%
Март 2014																		10,30%
Апрель 2014																		11,24%
Май 2014																		11,29%
Июнь 2014																		11,48%
Июль 2014																		11,81%
Август 2014																		11,66%
Сентябрь 2014																		11,70%
Октябрь 2014																		12,16%
Ноябрь 2014																		11,94%
Декабрь 2014																		12,15%
Январь 2015																		14,87%
Февраль 2015																		15,03%
Март 2015																		15,31%
Апрель 2015																		14,38%
Май 2015																		15,06%
Июнь 2015																		14,37%
Июль 2015																		14,10%
Август 2015																		14,08%
Сентябрь 2015																		13,97%
Октябрь 2015																		14,40%
<b>Среднее значение</b>																		<b>12,84%</b>
<b>Медианное значение</b>																		<b>12,16%</b>

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

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

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

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

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

**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 (даные 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:

$$Из_{физ} = \frac{T_{\phi}}{T_{\phi} + T_o}$$

где:

$T_{\phi}$  - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_o$  – оставшийся срок эксплуатации объекта.

**Функциональное устаревание.** В специальной литературе определяется, также, как моральное устаревание. 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.

Функциональное устаревание также подразделяется на устранимое и неустранимое, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимое функциональное устаревание 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.

Устранимое функциональное устаревание рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем,

приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

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

**Экономическим (внешним) устареванием** 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 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.

Вариант 1. Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешнее (экономическое) устаревание.

Вариант 2. Расчет на основе загрузки производственных мощностей. Вторым вариантом расчета внешнего (экономического) устаревания является вариант, опирающийся не на макро- и микроэкономические показатели, а на степень загрузки производственных мощностей. Если мощности загружены на 70%, то присутствует внешнее (экономическое) устаревание не менее 30%. «Не менее», потому что реальное снижение доходности больше снижение объемов производства, поскольку присутствуют постоянные затраты.

В качестве максимального объема выпуска продукции можно использовать проектную мощность или максимально-достигнутую с момента запуска комплекса (как правило, в советское время).

По сравнению с предыдущим вариантом данный лишен такого недостатка, как возможность получения положительных значений износа, поскольку фактический выпуск продукции никогда не может быть выше максимального.

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

#### РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)

Строительный объем модуля (кол-во ед. укрупненного показателя):	1,00 куб.м.
Строительный аналог	Производственные здания
Описание строительного аналога	Производственные здания, 1 этаж. Фундамент - бутовый, бетонный, стены - кирпичные, крыша - ж/б конструкции покрытия, инженерное оборудование - по проекту
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара), № таблицы - 3.1-005
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на куб.м	3044,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	3 044 руб. на куб.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на	3 044 руб. на куб.м

дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)					
---	--	--	--	--	--

## 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	11,24%	342	0	0	342
Стены и перегородки	10,78%	328	0	0	328
Перекрытия	30,68%	934	0	0	934
Лестницы и площадки		0	0	0	0
Крыши	9,17%	279	0	0	279
Полы	4,24%	129	0	0	129
Проемы	5,12%	156	0	0	156
Отделочные работы	5,78%	176	0	0	176
Прочие работы	9,16%	279	0	0	279
Итого по главе 2	86,17%	2 623	0	0	2 623
Итого по главам 1-2		2 623	0	0	2 623
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		2 623	0	0	2 623
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		2 623	0	0	2 623
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		2 623	0	0	2 623
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		2 623	0	0	2 623
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	29	0	0	29
Итого по главе 8	1,10%	29	0	0	29
Итого по главам 1-8		2 652	0	0	2 652
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	58	58
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-БК/1-Д)	1,72%	0	0	46	46
Затраты на страхование	2,00%	0	0	53	53
Итого по главе 9	5,92%	0	0	157	157
Итого по главам 1-9		2 652	0	157	2 809
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от 21.03.01)	1,30%	0	0	34	34
Итого по главе 10	1,30%	0	0	34	34
Итого по главам 1-10		2 652	0	191	2 843
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					
Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект.работы в Самарской области)	5,20%	0	0	138	138
Итого по главе 12	5,20%	0	0	138	138
Итого по главам 1-12		2 652	0	329	2 981
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	53	0	7	60
Итого по главе 13	2,00%	53	0	7	60

Итого по главам 1-13		2 705	0	336	3 041			
Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), т, мес.		1,0						
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs		14,25%						
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d		50%						
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)		$(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3))) * 100$						
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:		0,90%						
С учетом прибыли предпринимателя		3 068 руб.						
НДС 18%		552 руб.						
<b>С учетом НДС</b>		<b>3 621 руб.</b>						
Поскольку оцениваемые здания находятся в неудовлетворительном состоянии, восстановление зданий целесообразно рассматривать после разборки оставшихся конструкций (в противном случае необходимо проведение строительно-технической экспертизы для проверки несущей способности конструктивных элементов), поэтому рассматривается вариант сноса существующих построек.								
Стоимость разборки зданий с учетом выхода материалов определялась на основании сборника «Строительные нормы 436-72».								
Наименование объекта оценки	Идентификатор (литер)	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Полная стоимость воспроизводства, руб.	Износ, %	Стоимость воспроизводства с учетом физического износа, руб.	Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, согласно СН 436-72 (в % от стоимости воспроизводства с учетом износа)	Стоимость материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, согласно СН 436-72, руб.
Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	АА1	1792,60	16133	58 419 041	83	10 223 332	0,83	<b>85 000</b>
Контора начальника участка	А2	386,30	2318	8 392 754	97	251 783	2	<b>5 000</b>

## 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 офертах). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

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

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

## 6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Объекты оценки в производственной деятельности не задействованы, в связи с неудовлетворительным состоянием (на дату оценки объекты не эксплуатируются, большая часть зданий разрушена и не подлежит восстановлению). При отсутствии экономических показателей от использования конкретного объекта оценки доходный подход в оценке применить невозможно.

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведенияния 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 воспроизведения аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

**Сравнительный подход.** Не применялся.

**Доходный подход.** Не применялся.

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

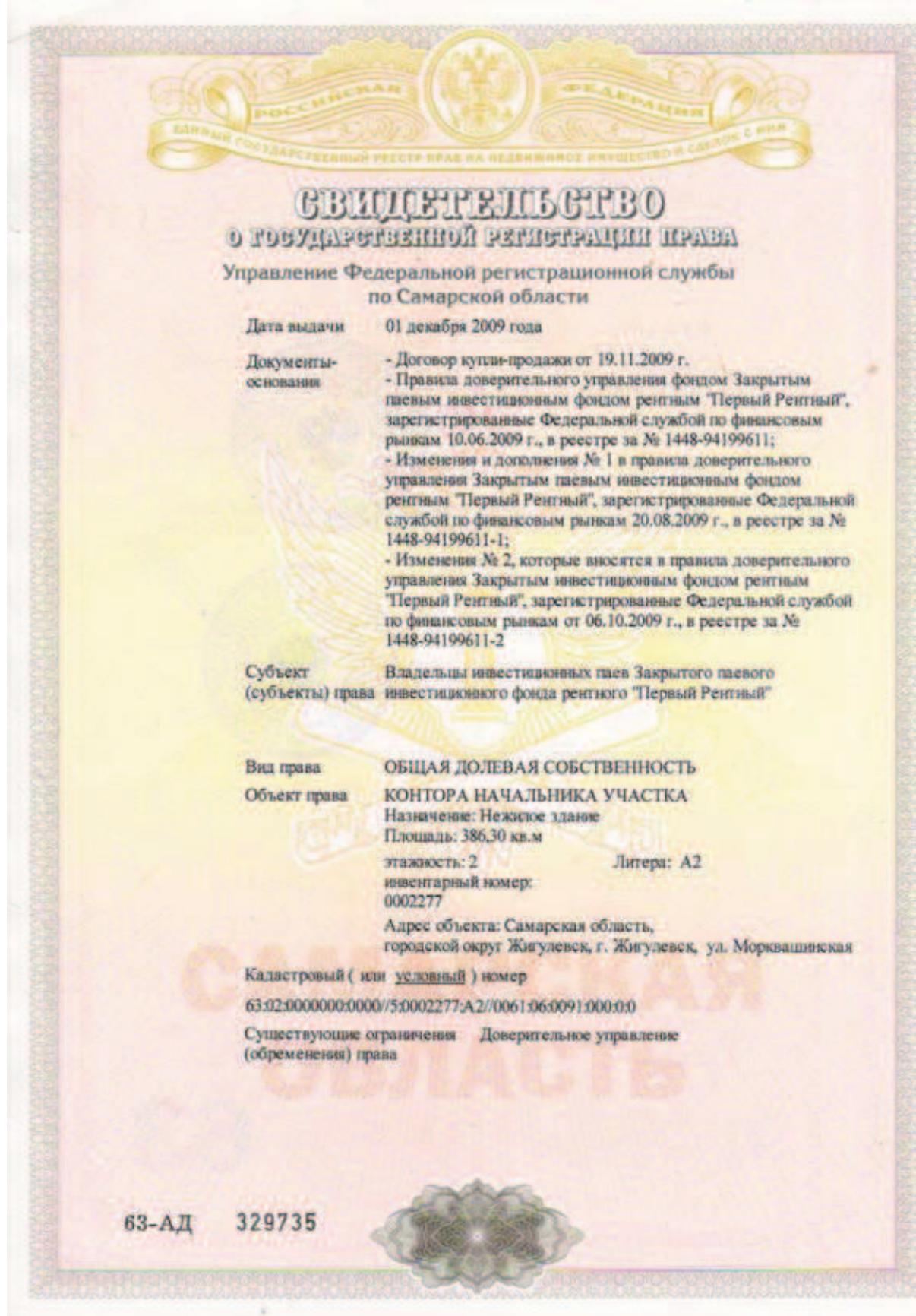
**104 380 000 рублей**

**Сто четыре миллиона трехста восемьдесят тысяч рублей,**

в том числе:

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Идентификатор (литер)</i>	<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость с НДС, руб.</i>	<i>Стоимость без НДС, руб.</i>
1	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	AA1	1792,6	85 000	72 034
2	Контора начальника участка	A2	386,30	5 000	4 237
<b>Итого по зданиям:</b>					<b>90 000</b>
3	Земельный участок	63:02:0000000:0026	227981,00	104 290 000	104 290 000
<b>Всего:</b>					<b>104 380 000</b>
					<b>104 366 271</b>

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







**ДОГОВОР**  
**купли-продажи**

город Самара

«19» ноября 2009 года

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

**И**

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

**1. Предмет договора**

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

**Объект № 1.**

Земельный участок (единое землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 227981,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0026

Земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 2.**

Контора начальника участка. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 386,30 кв.м. этажность:2 Литера: А2 инвентарный номер: 0002277. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 3.**

Столярный цех. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 7107,50 кв.м. этажность:1 Литера: А3 инвентарный номер: 0002281. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002281:А3//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 4.**

Здание лесопекха. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3376,00 кв.м. этажность:3 Литера: А4 инвентарный номер: 0002280. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002280:А4//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 5.**

Здание гаража на 9 машин. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 739,40 кв.м. этажность:1 Литера: А5 инвентарный номер: 0002279. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002279:А5//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 6.**

Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 1792,60 кв.м. этажность:3 подземная этажность: -1 Литера: А,А1 инвентарный номер: 0001209. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 7.**

Участок изготовления погонажных изделий. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 889,80 кв.м. этажность:1 Литера: А7 инвентарный номер: 0002278. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002278:А7//0061:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 8.**

Продавец

Покупатель

1

Здание пожарного депо. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 377,20 кв.м. этажность: 1 Литера: А6 инвентарный номер: 0002276. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морковинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002276.A6//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуются также «Объект недвижимости».

1.2. «Продавец» гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общепринятому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют, что подтверждено «Продавцом».

1.3. «Покупатель» до подписания настоящего договора с документами на отчуждаемый **Объект недвижимости** осмотрел, а также осмотрел **Объект недвижимости**, ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

## 2. Цена и порядок расчетов

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

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

2.2. Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца» в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора.

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

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. «Продавец» обязуется:

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

3.1.1. Передать «Покупателю» **Объект недвижимости** в день подписания настоящего договора.

3.2. «Покупатель» обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.3. настоящего договора.

3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет «Покупатель».

## 4. Изменение и расторжение договора

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

Продавец

Покупатель

2

**5. Ответственность сторон**

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

**6. Основания возникновения прав собственности и иные условия.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6.2. Право собственности на **Объект недвижимости** возникает у «Покупателя» с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к «Покупателю».

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

6.4. Передача отчужденного имущества «Продавцом» «Покупателю» осуществлена при подписании настоящего договора. С этого момента обязательства Сторон считаются исполненными, вследствие чего настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

**7. Особые условия**

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

**8. Разрешение споров**

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

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

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

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

**«ПРОДАВЕЦ»:**

ЗАО «Интервал»  
443068, г. Самара, ул. Скляренко, 12,  
ИИН/КПП 6316137517/631601001,  
Р/с 40702810000000011570  
в ОАО «Первый Объединенный Банк»  
К/с 3010181010000000927 БИК 043601927

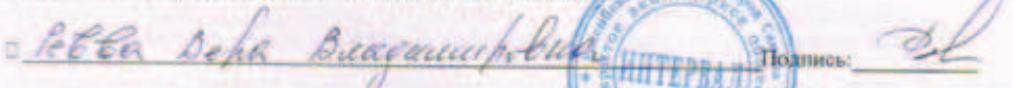
**«ПОКУПАТЕЛЬ»:**

ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный»  
443086, г. Самара, ул. Ерошевского, 3 А  
ОГРН 1086316002200  
ИИН 6316130695 КПП 631601001  
Р/с 40701810500000000134  
в ОАО «Первый Объединенный Банк»  
К/с 3010181010000000927 БИК 043601927

**10. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«ПРОДАВЕЦ»:**

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

  
Подпись: 

**«ПОКУПАТЕЛЬ»:**

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

  
Подпись: 

Продавец





**Объект № 8.**

Здание пожарного депо. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 377,20 кв.м. этажность: 1 Литера: А6  
инвентарный номер: 0002276. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г.  
Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002276:А6//0061:06:0091:000:0:0  
Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

2. «Покупатель» указанный **Объект недвижимости** в собственность принял.
3. Состояние переданного **Объекта недвижимости** соответствует условиям договора.
4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от  
19 ноября 2009 года.

**«ПРОДАВЕЦ»:**

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

*Ревва Вера Владимировна*

Подпись:

**«ПОКУПАТЕЛЬ»:**

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

*Пенкин Валерий Юрьевич*

Подпись:



Продавец

*з/п*

Покупатель

*з/п*

5

**АКТ  
приема-передачи**

г.о. Самара

"19" ноября 2009 г.

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

**и**

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, 14.03.1962 года рождения (паспорт гражданина РФ № 56 06 № 642253 выдан 06.04.2007 г. УВД Советского района г. Самары, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. М.Сорокина д. 15, кв. 83), действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:**

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

**Объект № 1.**

Земельный участок (единое землепользование). Назначение: Земли населенных пунктов. Площадь: 227981,00 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0026

Земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 2.**

Компактная застройка участка. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 386,30 кв.м. этажность:2 Литера: А2 инвентарный номер: 0002277. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 3.**

Столлярный цех. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 7107,50 кв.м. этажность:1 Литера: А3 инвентарный номер: 0002281. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002281:А3//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 4.**

Здание лесопеки. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3376,00 кв.м. этажность:3 Литера: А4 инвентарный номер: 0002280. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002280:А4//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 5.**

Здание гаража на 9 машин. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 739,40 кв.м. этажность:1 Литера: А5 инвентарный номер: 0002279. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002279:А5//0061:06:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 6.**

Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 1792,60 кв.м. этажность:3 подземная этажность: -1 Литера: А,А1 инвентарный номер: 0001209. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

**Объект № 7.**

Участок изготовления погонажных изделий. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 889,80 кв.м. этажность:1 Литера: А7 инвентарный номер: 0002278. Адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Кадастровый (или условный) номер: 63:02:0000000:0000//5:0002278:А7//0061:0091:000:0:0

Нежилое здание принадлежит «Продавцу» на основании: договора купли-продажи от 05.11.2009 г.

Продавец



Покупатель

 4

Форма № 1

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 "Первопристан"  
 Управление активами"

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

ООО УК "Первопристан" Управление активами"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер 11086316002200

17 инарк за государственным регистрационным номером  
 (дата регистрации) (год)

211163116060496

ИФНС России по Октябрьскому району г. Самара

(Наименование регистрирующего органа)

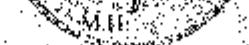
Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Имя заместителя начальника инспекции

Фирсанов О.П.

(подпись Ф.И.О.)

серия 63 №005446095



Форма № 1-1-Учт

## 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 "Первоисток-Управление пакетами"

(далее наименование и структурные единицы, управляемые ею)

ОГРН **1086316002200**

поставлена на учет в соответствии с положениями

Налогового кодекса Российской Федерации 13 марта 2003 г.

(номер, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Централизованной  
налоговой службы по Октябрьскому району г. Самары

**6316**

(наименование налогового органа и его подразделения)

и № присвоен

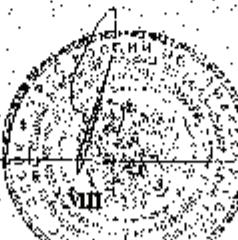
ИНН/КПП

**6316130695** / **631601001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

И.о. заместителя начальника  
инспекции

Фирсова О.П.



серия 63 №005446104

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

г. Москва

«05» ноября 2015 г.

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

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

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

**1. Предмет Договора**

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

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

**2. Обязанности Сторон**

**2.1. Сторона-1 обязана:**

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

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

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

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

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

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

#### **2.6. Сторона-2 обязана:**

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

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

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

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

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

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

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Любые спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением и толкованием настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Стороны предпримут все меры для урегулирования возможных разногласий в связи с настоящим Договором путем переговоров.

3.4. В случае недостижения согласия, Сторона, считающая, что нарушены ее права и/или интересы, связанные с заключением, исполнением либо прекращением настоящего Договора, направляет другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований.

3.5. Сторона, которой предъявлена претензия, обязана ответить на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения претензии.

3.6. В случае отказа от удовлетворения предъявленных в претензии требований, неполного их удовлетворения, либо неполучения ответа на отправленную претензию, Сторона, права и/или интересы которой нарушены, передает спор на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

### **4. Заключительные положения**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

4.2. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Банка России, один для специализированного депозитария Фонда, один для Росреестра.

4.3. Во всем остальном, что осталось не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

### **5. Адреса и реквизиты Сторон**

#### **Сторона-1:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Первоинвест –  
Управление активами»**

*Место нахождения:*

443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 3,  
комната №167 (418)  
ИНН 6316130695 / КПП 631601001

*Банковские реквизиты:*

р/с 40701810500000000134  
в ПАО «Первобанк» г. Самара  
к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

**Генеральный директор**



/ Пенкин В.Ю. /

#### **Сторона-2:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»**

*Место нахождения:*

107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27  
ИНН 7718218817 / КПП 771801001

*Банковские реквизиты:*

р/с 40701810010000016101  
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва,  
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

**Генеральный директор**



/ Ищенко А.В. /

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





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-549-083849/15**

«31» декабря 2015

Самарская область (с. Рождествено)

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. ООО «Институт оценки и управления»  
Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущенными по настоящему Договору понимаются

Страхователь

Страховщик



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

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

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

#### **6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

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

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

#### **8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

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

#### **9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования:

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

#### **11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ)**

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

Страхователь

2

Страховщик



**ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российской Федерации.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя  
Кондюрин Н.В.  
Директор  
На основании устава



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

ИНГОССТРАХ

От Страховщика  
Болушевский В.А.  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в  
Самарской области (с. Рождествено)  
Документ № А 25 15-6 м 02.09.2013 г.

Страхователь

3

Страховщик



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

«03» августа 2015 г.

Самарская область (с. Рождествено)

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

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

**4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

5.1. По настоящему Договору страховыми случаями 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
 (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
 СТРАХОВАНИЯ):**

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

**7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

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

**8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**9. ЛИМИТ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 СТРАХОВЩИКА:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

По настоящему Договору франшиза не установлена

Страхователь

Страховщик

**11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Кондорин Николай Викторович

От Страхователя:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Балушевский В.А.'

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Балушевский В.А.'

Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»

в Самарской области (с. Рождествено)

Доверенность № 214/14 от 24.11.2014 г.





123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: info@cmao.ru, www.cmao.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 «СМАОc»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОc»

Т.Г. Юшина







Диплом выдается государственными логотипами  
о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

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

**Кандидат  
Николай Викторович**

принял(а) участие в выполнении заочной программы и (или)

**НОУ ВПО «СИ ВИПП»  
е «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.  
по дополнительной профессиональной программе  
«Оценочная деятельность»**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

о повышении квалификации

632400285409

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**ОД-1202**

Город

**Самара**

Лота издания

**10.04.2014**

в объеме 108 часов  
за время обучения (занятий) экзамена и (или) аттестации  
по освоению дополнительной программы  
**«Оценочная деятельность»**

Программа	Образц.	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	хорошо

Итоговая работа на тему:  
**не предусмотрено**

*А.В. Бирюков*