

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-37-1022-05

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799 расположенные по адресу: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе

по состоянию на 07 октября 2022 г.

дата составления отчета 07 октября 2022 г..

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Генеральному директору
 ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
 рентный «Первый Рентный»
 Г-ну Бершадскому А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №37 от 21 сентября 2022 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799, расположенные по адресу: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 07 октября 2022 г.. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 07 октября 2022 г. (НДС не облагается) округленно составляет:

**152 300 000,00 руб. (Сто пятьдесят два миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)
 (НДС не облагается)¹**

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	56 400 000,00
3	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	95 900 000,00
	Итого:			152 300 000,00

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

¹ Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
кадастровым номером: 63:09:0000000:799

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	12
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	17
4.2.1 Заявление оценщика	17
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	17
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	21
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	21
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	22
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	24
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	27
6.5 Фотографии объекта оценки	44
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	61
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	61
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	62
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	62
8 АНАЛИЗ РЫНКА.....	65
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	65
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	72
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	72
8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	74
8.3.1 Краткое описание Самарской Области	74
8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	76
8.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области... 81	81

8.3.4	Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области.....	83
8.3.5	Распределение земельного фонда по категориям земель.....	83
8.3.6	Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	94
8.3.7	Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения	99
8.3.8	Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.....	110
8.3.9	Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение	117
8.3.10	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	120
8.3.11	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	124
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	125
9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	126
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	130
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости	130
10.2	Методы оценки земельных участков	131
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	133
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	134
11.1	Методика расчета.....	134
11.2	Выбор единиц сравнения	135
11.3	Подбор объектов-аналогов.....	135
11.3.1	Объекты - аналоги.....	136
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	138
11.5	Определение стоимости объектов оценки	142
11.5.1	Расчет удельной стоимости объектов оценки.....	143
11.5.2	Стоимость земельных участков по сравнительному подходу:	154
11.5.3	Расчет стоимости объектов оценки	155
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	156
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	157
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	158
14.1	Перечень методической литературы.....	158
14.2	Перечень источников внешней информации.....	159
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ	160

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	07 октября 2022 г.
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, НДС не облагается, руб.	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0000000:798: 56 455 800,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00), Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0000000:799: 95 890 500,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	152 300 000,00 руб. (Сто пятьдесят два миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года, Отчет об оценке №800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г..

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года.
Состав и характеристика объекта оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799, расположенные по адресу: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	07 октября 2022 г.
Период проведения оценки	С 21 сентября 2022 г. (дата заключения Задания на оценку) по 07 октября 2022 г. (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	07 октября 2022 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

	<p>настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
--	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

	<ul style="list-style-type: none"> • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки произведен.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 4070181020000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. </p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

	<ul style="list-style-type: none"> Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> ООО «ОКБС» ИНН 7701951014 Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.</p> <p>ИНН/КПП 7701503076 / 770101001</p> <p>р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"</p> <p>Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и

распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения

работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки в соответствии с данными портала rosreestr.ru и Выписками из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494183593 и 15.09.2022 № 99/2022/494187073 имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемые земельные участки расположены в зоне ПК-3. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленными Заказчиком Градостроительными планами земельных участков. На дату оценки вид использования оцениваемых участков является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемых участков под строительство производственных, коммунально-складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного

права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЕ 018901 от 13 мая 2010 года
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЕ 018939 от 13 мая 2010 года
3	Земельный участок	63:09:0000000:798	Выписка из ЕГРН	15.09.2022 № 99/2022/494183593
4	Земельный участок	63:09:0000000:799	Выписка из ЕГРН	15.09.2022 № 99/2022/494187073
5	Земельный участок	63:09:0000000:798	Градостроительный план земельного участка	РФ-63-2-09-0-00-2020-3927
6	Земельный участок	63:09:0000000:799	Градостроительный план земельного участка	РФ-63-2-09-0-00-2020-3928

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	Долевая собственность	15.09.2022 № 99/2022/494183593	Доверительное управление
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	Долевая собственность	15.09.2022 № 99/2022/494187073	доверительное управление

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выпискам из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за

исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

Вывод: *Оцениваемые земельные участки имеют категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для с/х производства. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда, имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.*

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Земельные участки в соответствии с данными портала rosreestr.ru и Выписками из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494183593 и 15.09.2022 № 99/2022/494187073 имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемые земельные участки расположены в зоне ПК-3. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленными Заказчиком Градостроительными планами земельных участков. На дату оценки вид использования оцениваемых участков является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемых участков под строительство производственных, коммунально-складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Источник: <https://tgl.ru/structure/department/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
кадастровым номером: 63:09:0000000:799

Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок	63:09:0000000:798	33 662 800,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства
3	Земельный участок	63:09:0000000:799	43 236 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства
		Итого:	76 898 800,00		

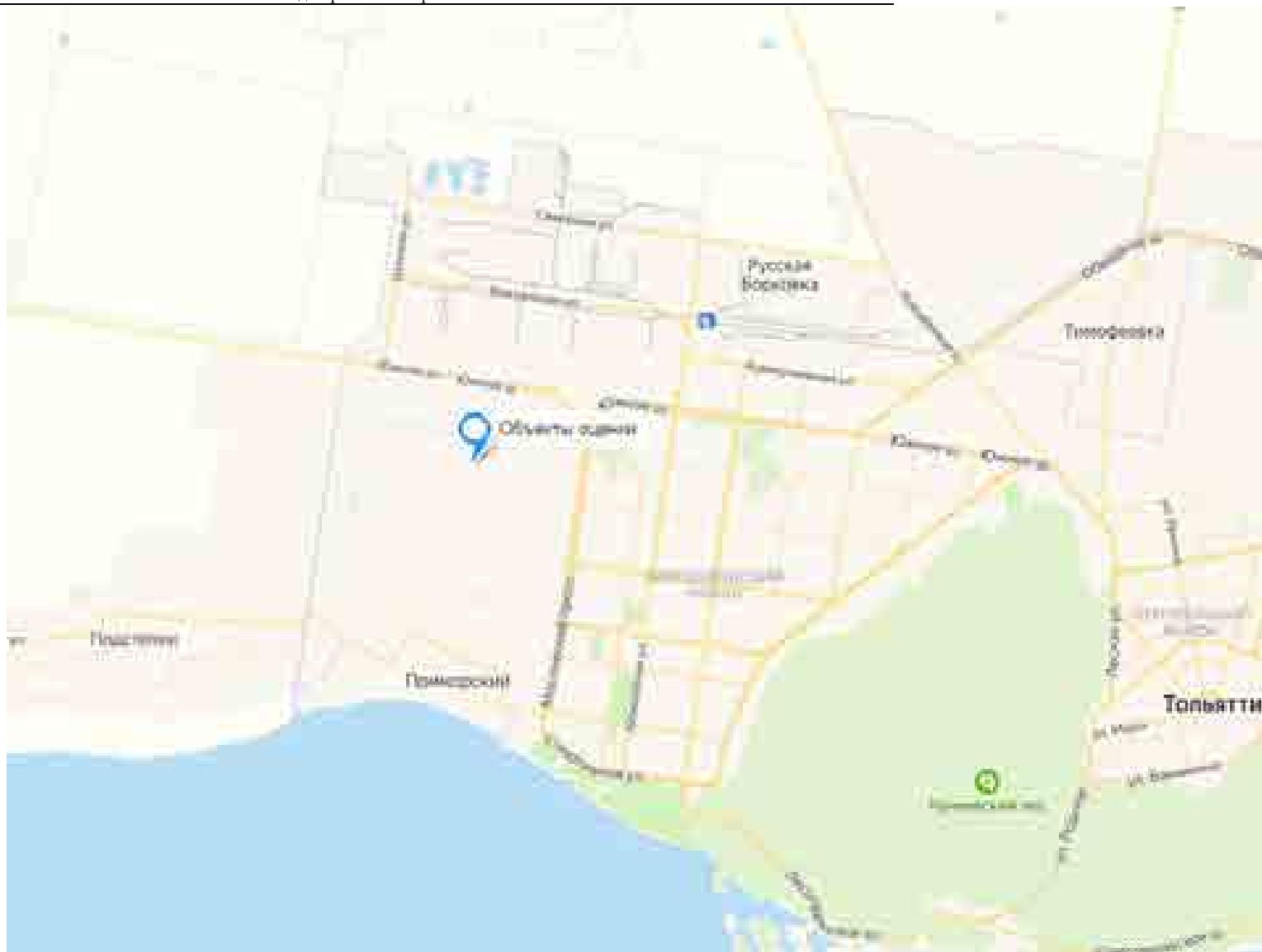
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799) расположенное по адресу: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Краткая информация о городе Тольятти

Общие сведения и история Тольятти

Тольятти – административный центр Ставропольского района и один из крупнейших городов Самарской области, расположенные прямо напротив живописнейших Жигулевских гор.

Этот левобережный волжский город имел все шансы стать типичным представителем тихих провинциальных «поселений», известных, разве что, его коренным жителям. Однако сегодня Тольятти известен не только в России, но и за ее пределами. И тому есть несколько причин.

Первая – АвтоВАЗ, который, несмотря на множество шуток и подколов, по сей день остается одним из крупнейших автомобильных заводов России и позволяет Тольятти носить гордое название автомобильной столицы.

Вторая – численность населения (согласно статистическим данным Тольятти, является самым крупным нестоличным городом России – так называемый город-субмиллионер, в котором на сегодняшний день проживает порядка 720 000 жителей и который имеет все шансы в ближайшем будущем перешагнуть заветную планку).

Третья – талантливые тольяттинцы (преимущественно спортсмены), принесшие городу мировую известность (Алексей Немов, Виталий Гройсман, Илья Брызгалов, Александр Герунов).

И, наконец, четвертая – это богатая история, овеянная множеством тайн и легенд. Приоткроем завесу тайны и начнем знакомство с Городом святого креста (еще одно неофициальное название Тольятти).

Сначала была крепость, возведенная Василием Татищевым в 1737 году и получившая название Ставрополь. Вплоть до 20 века Ставрополь представлял собой очень и очень скромное (даже по меркам того времени) поселение с 6000 жителей, одной больницей, двумя гостиницами и 4 ветряными мельницами. А потому решение преобразовать Ставрополь в сельский населенный пункт по причине экономической несостоятельности, принятое в 1924 году, кажется вполне логичным. Право называться горожанами ставропольчане вернули себе лишь спустя 22 года – в 1946.

Свое второе рождение город переживает в начале 1950 — годов, когда Советом Министров СССР было принято решение построить на Волге гидроузел (Жигулевскую ГЭС). Спасая город от погребения под толщами «искусственного» моря, Ставрополь переносят на новое место и дарят ему новую жизнь динамично развивающегося промышленного города. Волжская ГЭС имени Ленина, электротехнический завод, завод «Волгоцеммаш», целый ряд химических предприятий, Волжский автомобильный завод – все это строится в рекордно короткие сроки, привлекая в «новый» волжский город тысячи молодых людей со всей страны.

Спустя всего 20 лет после перенесения на новое место, численность населения увеличилась в 20 раз (12000 жителей – в начале 1950-х годов и 251 000 горожан в 1970 году). Тогда же, в середине 1970-х было принято решение переименовать Ставрополь в Тольятти. Видимо, фамилия итальянского коммуниста Пальмиро Тольятти показалась тогдашнему руководству страны более благозвучной, чем Ставрополь (в переводе с греческого — «город креста»).

Экология и климат Тольятти

В целом климат Тольятти можно определить, как ярко выраженный континентальный. А это значит, что летом здесь жарко (в среднем +21), а зимой – довольно холодно (опять же, в среднем, -11). Благоприятное (смягчающее) влияние оказывает на климат близость Куйбышевского водохранилища и лесные массивы, разделяющие районы города.

Тольятти зимой

Долгое время тольяттинцы (особенно люди старшего поколения) определяли погоду «по Москве» (и, надо сказать, весьма успешно). Например, если в Москве сегодня объявили резкое похолодание, то через 2 дня пора доставать одежду потеплее и жителям автомобильной столицы. Однако в последние 2-3 года эта закономерность все чаще и чаще дает сбой. И погоду как в Тольятти, так и во всей Самарской области, в большинстве случаев определяют южные регионы нашей необъятной родины.

Экологическая обстановка города оставляет желать лучшего. И если раньше главными виновниками здесь были крупнейшие промышленные предприятия, окутывающие город сизой дымкой атмосферных выбросов (особенно страдают жители Центрального района), то сегодня основным источником загрязнения воздуха является транспорт (на долю авто приходится порядка 70% вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу). Согласно статистике, каждый третий тольяттинец является автовладельцем. Наряду с жизненно необходимым кислородом, через легкие тольяттинцев (в большей или меньшей степени – зависит от места проживания) ежедневно проходит пыль, окись углерода, двуокись серы, окислы азота и летучие органические соединения.

Спасает столь бедственное положение внедрение в производство современных очистных сооружений (благодаря им промышленное загрязнение в городе за последние 10 лет уменьшилось в два раза), а также обширные площади зеленых насаждений в черте города и лесные массивы за его пределами.

Население Тольятти

По количеству проживающих в городе людей Тольятти занимает почетное 18-е место в России (718 127 человек). Среди не областных городов он и вовсе стоит на первом месте.

Особо стоит отметить Автозаводский район города, который в Поволжском регионе является самым густонаселенным районом. На его территории проживают более 440 тысяч человек, что составляет более 50 процентов от всего населения города. К примеру, в Центральном районе проживает 157 669 человек, а в Комсомольском и вовсе 120 000. Подобный дисбаланс вызван тем, что именно в Автозаводском районе находится знаменитый на всю Россию «АвтоВАЗ», производящий автомобили «Лада». Большая часть работоспособного населения данного района работает на этом заводе.

Тольятти — это уникальный город. Дело в том, что он является единственным городом в Самарской губернии, в котором на протяжении последних лет фиксируется естественный прирост населения. В 2013 году в Тольятти количество радостных поводов, связанных с рождением ребенка, превысило число траурных мероприятий, связанных с погребением усопших примерно на 1 тысячу.

Основной причиной смерти жителей Тольятти являются болезни системы кровообращения. За минувший год на долю этого недуга пришлось 52,4% летальных исходов. Средний возраст умерших составил 70,5 лет. В 65 лет чаще всего тольяттинцы умирают от злокачественных новообразований (17,2%), а в 42 года наиболее распространенной причиной смерти являются травмы и отравления (10%).

Улица 70 лет Октября в Тольятти

Вопреки расхожему мнению о том, что девочек всегда рождается больше, в прошлом году представителей сильного пола родилось больше. 398 раз родителей ожидал сюрприз в виде двоен, еще 8 семьям пришлось привыкать к тому, что число членов семьи возросло сразу на три человека. Отметим, что по сравнению с предыдущим 2010 годом в 2011 году родилось на одну тройню и на 46 двоен больше.

Из почти 720 000 человек, проживающих в Тольятти, трудоспособными являются 454 666 человек. 112 617 горожан еще не достигли возраста, позволяющего заработать себе деньги на карманные расходы. Оставшиеся 152 172 человека пользуются заслуженным правом на отдых после нескольких десятилетий трудовых подвигов. Точнее сказать, имеют право отдыхать на пенсии, однако нередко продолжают работать даже после достижения пенсионного возраста. А что делать? Ведь размер среднестатистической пенсии оптимизма не внушает.

Что касается гендерного распределения, Тольятти представляет собой классическую картину, весьма распространенную не только в России, но и во всем мире – женщин больше чем мужчин. Согласно последним данным, в городе проживает 387 936 представительниц слабого пола и 331 696 представителей пола сильного.

На сегодняшний день средний возраст тольяттинца составляет 38,4 лет, что несколько ниже, чем данный показатель по Самарской области (40 лет) или по России (39 лет). А потому лозунг «Тольятти — город молодых!», появившийся пару лет назад в местных средствах массовой информации, кажется вполне оправданным.

Следующим по важности фактором, определяющим «лицо» города, является уровень образованности населения. Еще каких-то 20 лет назад почти 85% тольяттинцев могли похвастаться дипломами об окончании средне-специальных или высших учебных заведений. Благо в то время в городе было достаточное количество образовательных учреждений различного уровня.

Как это ни парадоксально, несмотря на то, что сегодня количество школ увеличилось до 123, а ВУЗов стало порядка 20, среднестатистический тольяттинец стал менее образованным. Главная проблема в том, что все ВУЗы сегодня работают на коммерческой основе, а обычный заводчанин с зарплатой 15 тысяч рублей в месяц едва ли сможет позволить себе платить 70 тысяч рублей в год за обучение своего ребенка. Конечно, есть бюджетные места, однако попасть на них необычайно трудно (поможет либо знакомство с нужными людьми, либо 100-балльный результат по ЕГЭ).

Районы и недвижимость Тольятти

До недавнего времени (а именно, 2006 года), город Тольятти включал в себя три крупных района: Автозаводский, Центральный и Комсомольский. Однако летом 2006 года в состав города было решено также ввести ряд близлежащих населенных пунктов. Речь идет о селе Новоматюшкино, поселках городского типа Федоровка и Поволжский, а также поселке Загородный.

Весной 2009 года структура административно-географического разделения Тольятти стала еще «стройнее», после того, как вышеуказанные пригородные населенные пункты вошли в состав трех крупных районов, получив статус микрорайонов.



Карта Тольятти

Несмотря на то, что все три района находятся в пределах досягаемости (поездка из одного в другой занимает от 20 минут до часа в зависимости от выбранного пути), каждый из них имеет свое лицо, свой характер и присущие только ему особенности. Чтобы убедиться в этом, предлагаем совершить виртуальную экскурсию по улицам и закоулкам каждого из них.

Первый в нашем списке Автозаводский район (чаще именуемый тольяттинцами как «Новый город», «Новик» или «Автоград»), административное выделение которого произошло в 1972 году. В состав Автозаводского района входит 26 жилых кварталов, расположенных, так называемым, «квадратно-гнездовым способом», т.е. все улицы пересекаются под прямыми углами. По численности населения Автозаводский район является бесспорным лидером не только в рамках Тольятти, но и на территории всего поволжского региона. На сегодняшний день здесь проживают порядка 442 000 жителей.

Лицо нового города – это заводчане. Молодые люди 25-35 лет, посвятившие свою жизнь российскому автопрому и каждое утро в 7 утра, толпящиеся на городских остановках в ожидании заводских маршрутов. Большая часть из них не отягощена высшим образованием, а потому свои заслуженные выходные они предпочитают проводить не в библиотеках, театрах и музеях (коих в Тольятти насчитывается порядка 100), а в городских парках культуры и отдыха или на внутриквартальных аллеях. Главное условие удавшегося вечера – удобная лавочка и пара «баклашек» любимого пива.

В целях «окультуривания» современные «пролетарии» время от времени посещают кинотеатры (благо последнее время их число в городе заметно выросло – отдельные залы есть в каждом крупном торговом центре). Парни и девушки, не обремененные семьей, не прочь отметить конец рабочей недели в ночном клубе (их в городе 17), семейные же пары предпочитают тихий семейный отдых в кафе.

Будучи практически ровесником своих обитателей, Автозаводский район может похвастаться превосходным жилым фондом. Более 1300 1,2 и 3-х комнатных квартир в относительно новых панельных и кирпичных домах ждут своего нового хозяина. Здесь можно найти и жилье эконом-класса на вторичном рынке, где стоимость квадратного метра составляет порядка 35 000 рублей, и приобрести совсем «свежую» квартиру в новостройке, квадратный метр которой колеблется в диапазоне от 40 000 до 50 000 рублей.

Автозаводской район города

Центральный район (или «Старый город» — по аналогии с «новым») расположен непосредственно в центральной части города (отсюда и название). На западе его соседом является Автозаводский район, а на востоке – Комсомольский. Несмотря на такое, казалось бы, территориально выгодное положение, Центральный район существенно меньше Автозаводского. В нем постоянно проживают порядка 158 000 человек. Однако именно его принято считать административным центром города.³

На территории Центрального района расположено здание городской мэрии и Тольяттинской Городской Думы, Тольяттинский краеведческий музей, памятник основателю города В.Н. Татищеву, городской музейный комплекс «Наследие», мемориальный комплекс «Созидателям города» и еще множество интереснейших культурных и архитектурных памятников, повествующих о богатой истории этого волжского города.

Памятник Татищеву

Полностью отвечает неофициальному названию района (Старый город) состояние местного жилого фонда. Большая часть зданий здесь была построена еще во времена Сталина и Хрущева и с тех самых пор капитальному ремонту практически не подвергалась. На стоимость жилья, однако, это особо не влияет. Квадратный метр на рынке вторичного жилья стоит в среднем 35 000 рублей, в новостройке – 45 000 — 47 000.

Если в основе проектировки Автозаводского района лежит так называемый «квадратно-гнездовой» метод, то Центральный район построен в соответствии с радиальной системой планировки (в центре – городской парк и центральная площадь ДК Тольятти, от которой в разные концы района расходятся улицы).

Значительную часть Центрального района занимает частный сектор, в котором причудливым образом соседствуют ветхие покосившиеся домишки бабушек-одуванчиков и роскошные комфортабельные коттеджи, охраняемые сворой бойцовских собак.

Традиционно считается, что жители «старого города» более интеллигентны, нежели их соседи из Автограда. Они чаще посещают городские театры, музеи и картинные галереи, нередко бывают в филармонии и временами даже заглядывают в библиотеки (в наш век стремительно развивающихся виртуальных технологий этот культурный объект, к сожалению, имеет все шансы кануть в лету). Вообще у многих создается впечатление, что люди старого города более доброжелательны и отличаются от «новгородских» ровно так же, как жители города на Неве от москвичей.

Настоящим украшением Центрального района является микрорайон Портовый (известный также как Портпоселок или Портгород) – «маленькая Швейцария». Уютно расположившись на живописном волжском берегу, он является настоящим украшением города и традиционно считается одним из самых престижных мест Тольятти. Роскошные многоэтажные коттеджи, утопающие в буйной зелени леса, прекрасная деревянная церковь,

построенная на деньги прихожан, конный клуб и отсутствие типовых высотных зданий придают этому месту особое очарование. Настоящий «райский уголок»! Правда, чтобы в полной мере оценить всю прелесть проживания в этой заповедной зоне (Портпоселок, представляя собой памятник социалистической эпохи, претендует на статус историко-архитектурного заповедника) придется раскошелиться. Стоимость сотки земли под строительство коттеджа здесь колеблется в диапазоне от 10 000 до 15 000 долларов.

Комсомольский район (или Комса) – самый маленький из административных районов Тольятти (всего 120 000 жителей). Даже несмотря на то, что в его состав на сегодняшний день входят сразу 4 микрорайона (поселки Жигулевское море и Шлюзовой, а также поселки городского типа Поволжский и Федоровка).

Однако, мал золотник – да дорог. И ценность его, в первую очередь, историческая. Созданный изначально на основе строительных поселков, Комсомольский район сегодня – открытая книга, рассказывающая о масштабном строительстве Волжской ГЭС в середине 20 века. На его территории находятся важные промышленные и исторические объекты. К первым относятся «ТольяттиАзот», «АвтоВАЗагрегат», тольяттинский речной порт, «ВАЗИНТЕРСЕРВИС», а также ЗАО Мясокомбинат Комсомольский. Вторые представлены Свято-Тихоновским храмом и Благовещенским скитом, возведенным еще в середине 19 века.

Отдельного внимания заслуживает микрорайон Шлюзовой (а точнее один из его кварталов, который местные жители любовно называют «маленьким Петербургом»). Кажется, жизнь здесь остановилась много лет назад. Вместо шумных шоссе – узкие улочки, вместо высотных зданий – малоэтажные хрущевки и сталинки, а вместо супермаркетов – старые-добрые советские магазины с продавщицами в белых колпаках у прилавка. Однако, несмотря на такую идиллическую картину, недвижимость в Комсомольском районе повышенным спросом не пользуется. Полюбовавшись чудесными постройками советского классицизма, большинство тольяттинцев с радостью возвращается в свои комфортабельные квартиры в новых районах.

Дворик микрорайона Шлюзовой

Инфраструктура города

Тольятти, как город, который стремится к 1 миллиону жителей, обладает отлаженной инфраструктурой. Однако и здесь не обходится без проблем.

Основным источником головных болей является жилищно-коммунальное хозяйство, которое, как и в дореформенный период продолжает удивлять жителей города постоянным ростом тарифов и неизвестно откуда берущимися суммами, указанными в квитанциях. Сегодня, наверное, невозможно найти человека, довольного работой ЖКХ. Еще свежи воспоминания о переходном периоде, когда люди получали две квитанции об оплате коммунальных услуг, а спустя несколько месяцев их предупреждали о судебном преследовании за неоплату одной из квитанций.

Управляющие компании Тольятти обслуживают 9 757 жилых зданий, в которых расположены 219,1 тысяч квартир общей площадью 14 482,7 тысяч м². 90% данного жилья находится в частной собственности. 88,2% квартир в многоквартирных домах приватизированы.

Больше всего зданий (5 959) расположено в Центральном районе. В Комсомольском районе насчитывается 2 768 зданий. Несмотря на то, что Автозаводский район является самым

крупным не только в городе, но во всем Поволжье, на его территории расположено «всего лишь» 891 здание.

Подавляющее большинство строений в Тольятти имеет 1 или 2 этажа (7 378). На втором месте 6-, 9- и 10-этажные. Их в городе насчитывается 708. Также в Тольятти есть 656 5-этажных, 491 3-х и 4-х этажных, 259 12-этажных и более высотных зданий.

Не обошла Тольятти стороной извечная проблема плохих дорог. Каждую весну городские дороги выглядят так, как будто они подверглись ковровому бомбометанию. Ямы бывают просто устрашающих размеров. Если учесть, что ливневые стоки уже на протяжении многих лет не справляются со своей задачей, скрытые под водой ямы таят нешуточную угрозу автолюбителям. Трудно сказать с чем это связано, но в 2012 году резко возросло количество судебных исков к организациям, отвечающим за состояние дорожного полотна. Интересно, что все эти иски были удовлетворены и пострадавшие автовладельцы получили необходимую компенсацию.

Конечно, дороги ремонтируются, но не такими быстрыми темпами, как они изнашиваются. Муниципалитет пытается бороться с ямами при помощи ямочного ремонта, но как власти сами и признают, это всего лишь временный экстренный вариант, помогающий хоть как-то нормализовать движение на дороге и дожидаться серьезного ремонта, включающего замену всего дорожного полотна.

Помимо ям также стоит отметить дорожную разметку, которая каждую весну смывается с дорожного покрытия вместе с талым снегом.

Плачевное состояние дорог, отсутствие культуры вождения у большей части местных водителей и постоянно растущее число автомобилей нередко приводят к аварийным ситуациям. Поскольку многие дороги в Тольятти просто не приспособлены для пропуска большого транспортного потока, достаточно одной заглохнувшей машины, чтобы собрать пробку длиной в несколько сотен метров. В час пик, когда люди спешат домой после трудного рабочего дня, подобная неприятность может вообще парализовать движение на отдельно взятой улице.

Складывается впечатление, что городские архитекторы, создавая дорожные развязки и внутриквартальные проезды, даже и подумать не могли, что в городе, в котором ежегодно производится десятки тысяч автомобилей, когда-нибудь автомашины будут едва ли не в каждой семье.

Тольяттинцы, которые еще не стали обладателями собственного средства передвижения, передвигаются по городу на общественном транспорте. На сегодняшний день в Тольятти существует 49 автобусных и 22 троллейбусных маршрута. Что касается маршрутных такси, точное количество их маршрутов подсчитать довольно сложно. Сегодня их насчитывается около 100. Автобусный и троллейбусный парк постоянно обновляется, а на смену «Газелям» постепенно приходят куда более комфортабельные микроавтобусы иностранного производства.

Городские власти Тольятти с переменным успехом борются не только с такой бедой, как плохие дороги, но и с ее вечными спутниками – «дураками». Всем известно, что театр начинается с вешалки, а борьба за интеллект — со школьной скамьи. Так исторически сложилось, что тольяттинские школы используются в качестве площадки для внедрения различных новаторских идей и опробования самых последних разработок в сфере школьного среднего образования.

На сегодняшний день в Тольятти порядка 100 общеобразовательных школ, в которых обучается 66 117 человек. Вложить в них знания пытаются 3 639 педагогов. Причем иногда весьма успешно.

Предприятия и работа в Тольятти

Еще несколько лет назад Тольятти с экономической точки зрения был одним из самых благополучных российских городов. Небезызвестный журнал Forbes, составляя рейтинг самых привлекательных для бизнеса российских городов, в 2008 году отдал Тольятти весьма почетное 5 место, а сам город назвал крупнейшим экономическим и промышленным центром, который играет важную роль не только в экономике региона, но и страны в целом. К сожалению, сегодня ситуация существенно изменилась. И отнюдь не в лучшую сторону. Мировой финансовый кризис изрядно потрепал тольяттинскую экономику. А потому когда-то преуспевающий город с амбициозными планами сегодня вновь вынужден завоевывать утраченные позиции.

Градообразующим предприятием Тольятти является Открытое Акционерное Общество «АВТОВАЗ» — завод, специализирующийся на выпуске легковых автомобилей «ЛАДА». На сегодняшний день здесь работают более 66 000 человек, включая порядка 5000 временных работников. Полный пакет социальных гарантий, стабильность, четко фиксированный рабочий день и возможность время от времени «колымнуть» — все это делает завод по-прежнему самым привлекательным рабочим местом для тольяттинцев. В начале 2012 года заводские профсоюзы заговорили о нехватке рабочих рук (аукнулись «варварские» чистки времен кризиса, когда автогигант избавился от 30 000 своих сотрудников). Так что все желающие поучаствовать в создании российских автомобилей могут воплотить свою мечту в жизнь.

Автоваз

Также на территории Тольятти расположены еще несколько крупных предприятий машиностроительной отрасли. Это «GM-АВТОВАЗ» — автомобильный завод, который является плодом совместного труда тольяттинцев и их американских коллег, группа компаний «ПОЛАД», представляющая собой крупный производственный холдинг, специализирующийся на выпуске широкого спектра разнообразной продукции (начиная автомобильной и заканчивая оборонной), «Детальстройконструкция», «Джонсон Контрол Тольятти» — завод по пошиву чехлов для автомобилей, «ВазИнтерСервис» — компания, поставляющая на автосборочные заводы России и зарубежья комплектующие, и «АвтоВАЗагрегат».

Список крупных промышленных объектов города продолжают две теплоэлектростанции — ТЭЦ Волжского автозавода и Тольяттинская ТЭЦ — и внушительная группа предприятий химической промышленности. Последнюю представляют «ТольяттиАзот» — самый крупный в мире завод по производству аммиака, «КуйбышевАзот», специализирующийся на производстве минеральных удобрений, а также «Тольяттикаучук» — завод, выпускающий синтетический каучук.

Также стоит отметить динамично развивающуюся пищевую промышленность (в городе есть свои мясокомбинаты, молоко- и хлебозаводы, ликеро-водочный завод, комбинат шампанских вин и коньяков, винзавод), предприятия, специализирующиеся на производстве электрооборудования, заводы, производящие пластмассовые и резиновые изделия и прочие виды промышленного производства.

Хорошо развит банковский сектор, много страховых компаний, принимающих активное участие в экономической жизни Тольятти. Неплохо обстоят дела с малым бизнесом.

Казалось бы, город с таким количеством крупных промышленных объектов, просто обречен на процветание. Однако вот уже на протяжении нескольких последних лет тольяттинцы живут в постоянном страхе – «Что день грядущий нам готовит?» После массовых увольнений в кризисные годы миф о стабильности работы «у станка» был окончательно развеян. Да и зарплаты до сих пор не могут оправиться от шока и выйти хотя бы на докризисный уровень.

В местной прессе и на крупных городских форумах ведутся оживленные «дискуссии» (конечно, если это определение можно применить к диалогу между заявлениями федеральных властей и рядовыми тольяттинцами). Причина возмущения жителей Автограда – сильно завышенная официальная статистика, согласно которой среднемесячная заработная плата в городе составляет порядка 20 000 – 21 000 рублей. Оно и понятно. Ведь рядовой заводчанин (а таких на АвтоВАЗе большинство) получает в месяц в среднем 11-13 тысяч рублей, работник «Тольяттикаучук» — порядка 12 тысяч, учителя – 8-10 тысяч рублей, менеджеры автосалонов и турфирм – 12 000-15 000 рублей, а продавцы, кассиры, операторы и прочие сотрудники федеральных торговых сетей (коих в городе великое множество) – не больше 15 000. 20 тысячами даже и не пахнет...

И здесь надо сказать спасибо немногочисленному, но такому важному для статистов, руководящему звену, скрывающемуся, подобно тайным агентам, в уютных кабинетах вазовской «высотки». Именно благодаря этим бойцам невидимого фронта с официальными зарплатами в несколько миллионов рублей, уровень жизни тольяттинцев «в среднем» выглядят весьма достойно!

Офис Автоваза

Достопримечательности Тольятти

Несмотря на то, что в 2012 году тольяттинцы отметили 275-летие города, его реальный возраст составляет всего полвека. Дело в том, что до сегодняшних дней «дожил» только один дом, перенесенный из Ставрополя-на-Волге перед его затоплением. Стало быть, искать какие-нибудь старинные достопримечательности в Тольятти смысла особого нет. Собственно, этот дом-музей Стариковых и является самым старым памятником. На его базе работает городской музейный комплекс «Наследие».

Чтобы получить представление о наиболее популярных тольяттинских достопримечательностях, лучше всего проехать по городу в пятницу и субботу в то время, когда по городу колесят свадебные кортежи. С годами сложилась традиция, согласно которой молодожены во время прогулки по Тольятти посещают различные памятные места, которые также были бы интересны гостям города.

В Автозаводском районе особой популярностью пользуются Вечный огонь, расположенные в Парке Победы, и памятник Преданности, установленный в честь немецкой овчарки, которая 7 лет ждала на обочине дороги своих погибших в автокатастрофе хозяев. Чтобы молодожены хранили верность друг другу и были счастливы, они трут бронзовый нос собаки.

Памятник Преданности

Любители техники могут посетить технический музей ОАО «АВТОВАЗ». На площади 38 гектаров расположены порядка 3 000 мелких экспонатов и свыше 460 крупных. В музее

можно увидеть оружие времен Первой и Второй мировых войн, военную технику, легковые и грузовые автомобили отечественного и иностранного производства, сельскохозяйственную, железнодорожную и космическую технику. Главной изюминкой музейной экспозиции является дизельная подводная лодка Б-307. За ее перемещением с Волги на территорию музея следила вся Россия. В тот день все выпуски новостей на центральных телеканалах страны делали прямые включения с места событий.

Технический музей в Тольятти

В Центральном районе из достопримечательностей можно выделить памятник основателю Ставрополя Татищеву, который располагается на набережной в Портпоселке, комплекс, расположенные возле гостиницы «Жигули» и состоящий из памятника Николаю Чудотворцу и звонницы

Памятник Николаю Чудотворцу

Неподалеку от Центральной площади находятся Краеведческий музей и Тольяттинская картинная галерея. В краеведческом музее можно получить представление о жизни земляков, живших столетия назад, изучить местную фауну. В стенах картинной галереи постоянно проходят выставки работ, как отечественных, так и иностранных художников. Любители театральных постановок могут посетить известный по всей России театр «Колесо».

В Комсомольском районе наибольший интерес вызывает набережная, которая является излюбленным местом отдыха молодежи, а также судно на подводных крыльях.

Гостям Тольятти стоит обратить внимание и на архитектурный облик города. Конечно типовые новостройки не вызывают никакого интереса, однако стоит заехать в Шлюзовой микрорайон и тут же возникнет ощущение, что ты попал в «Маленький Петербург».

После знакомства с местными достопримечательностями неизбежно захочется подкрепиться. Здесь возможны два варианта. Первый – пойти в ближайший крупный торговый центр, благо их в городе великое множество, и на фуд-корте заказать что-нибудь, что в народе называют фаст-фуд. Второй вариант гораздо приятнее. Можно отправиться в какой-нибудь уютный ресторанчик или кафе, пользующееся популярностью у тольяттинцев, и отведать изысканные блюда русской кухни (рестораны «МарьяИванна» и «Пельмешка»), итальянской кухни (ресторан La Rotonda), японской кухни (рестораны «Якитория», «Суши Бум») и интернациональной кухни (кафе-бар Fusion, суши-кафе Yakuza, рестораны «Башня» и «Сахар»).

Источник информации:

1. <https://nesiditsa.ru/city/togliatti>

Краткое описание характеристик

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на второй линии ул. Южное шоссе
2	Типичная застройка района	Зона производственно-складской застройки
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	ПК-3
5	Транспортная доступность	В 300 м расположена остановка общественного транспорта «НТЦ ВАЗа» (автобусы №№ Автобусы №№10т,11т,16,16в,23,23в,24,24в; Маршрутки №№ 126,136,190,214,326; Троллейбусы №№ 14).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: НТЦ АвтоВАЗ, Технопарк Строй-экспо
7	Благоустройство территории	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
8	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный. Строительство капитальных объектов на данном земельном участке возможно
9	Коммуникации	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.
10	Краткие выводы	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на второй линии ул. Южное шоссе
2	Типичная застройка района	Зона производственно-складской застройки
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	ПК-3
5	Транспортная доступность	В 300 м расположена остановка общественного транспорта «НТЦ ВАЗа» (автобусы №№ Автобусы №№10т,11т,16,16в,23,23в,24,24в; Маршрутки №№ 126,136,190,214,326; Троллейбусы №№ 14).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: НТЦ АвтоВАЗ, Технопарк Строй-экспо
7	Благоустройство территории	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
8	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный. Строительство капитальных объектов на данном земельном участке возможно
9	Коммуникации	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.
10	Краткие выводы	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

Вывод: Объект оценки располагается в Автозаводском районе г. Тольятти. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице Заставная — одна из главных магистралей города Тольятти, проходящая по территории Автозаводского района В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Технопарк Строй-Экспо, Технический музей им. К.Г. Сахарова и несколько автозаправочных станций.

Развитость инженерной инфраструктуры высокая, так как объект оценки расположен в черте города, то имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

6.5 Фотографии объекта оценки

Земельный участок 63:09:0000000:798



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



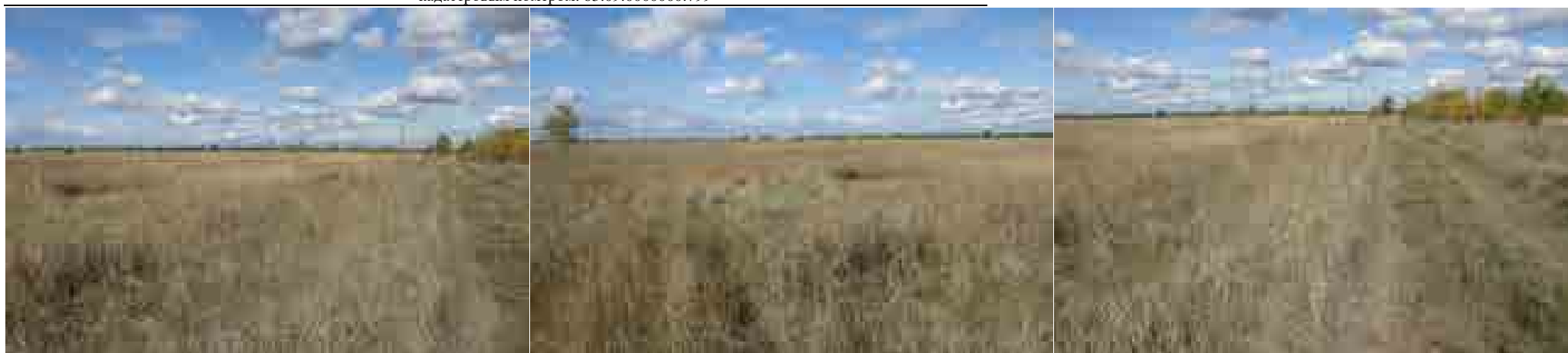
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

Земельный участок 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799



7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а

	<p>другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок 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.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

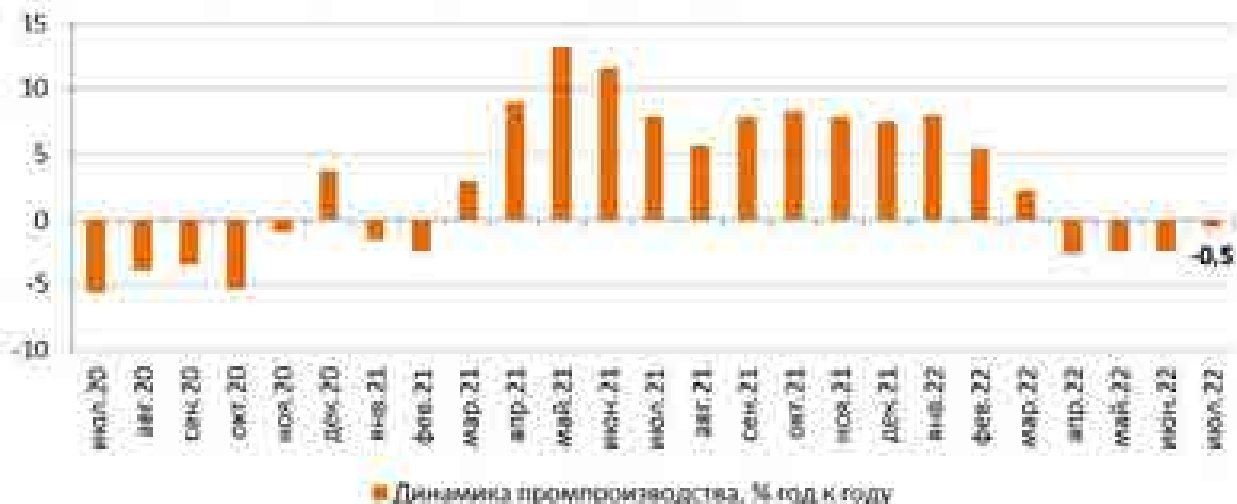
В первую очередь отметим, что Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в июне. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	+2,6	+0,1	+0,3	-4,7

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	409	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м ³	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязальные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м ³	15,1	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	14,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м ³	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,1	-35,9%	-20,1%

В добывающем сегменте отметим сокращение в июле добычи **угля** и **природного газа** на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча **угля** показывает снижение на 1,8%, а **природного газа** – снижение на 8,8%). В то же время добыча **нефти** и **СПГ** в июле увеличилась на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве **автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** составило 35,9%, а выпуск **легковых авто** обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства **грузовых авто** – на 20,1%. Столь серьезная негативная

динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

Показатель	ИП 2022 г.	Справочно: ИП 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2022 г., млрд руб.	ИП 2022 г. / ИП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+68,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 24 млрд руб., а также **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие**

предприятия увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение **розничного кредитования** до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост **корпоративного кредитования** также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девальютизации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны **привлечения средств** отметим рост фондирования со стороны **юридических лиц** на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. **Средства населения** в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девальютизации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,1
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.

Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	50,2	166,6	→ в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	→ в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов (+ - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	1.09.21	1.09.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил \$166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до \$565,7 млрд.

Выводы:

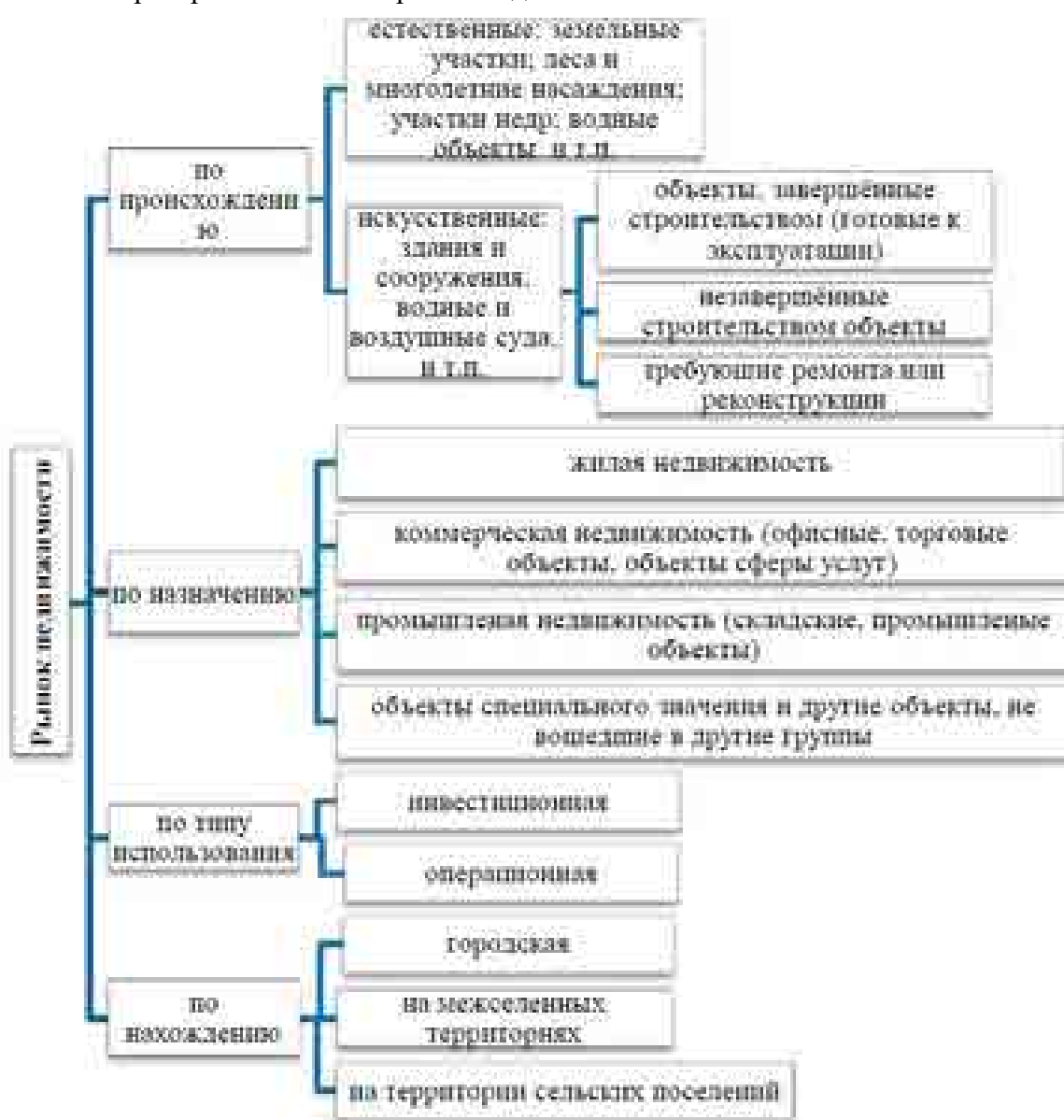
- **ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;**
- **Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;**
- **Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до \$166,6 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил \$565,7 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2022/

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.



Подробное сегментирование земельного рынка:

Показатель	Характеристика	Описание
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> право собственности; право краткосрочной аренды (от 1 года до 5 лет); право долгосрочной аренды (от 5 лет до 49 лет) 	Право пользования земельным участком определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом, необходимо учитывать возможность развития земельного участка, даже имеет на этой характеристике недвижимости.
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> в непосредственной близости от автомагистралей; в непосредственной близости от ж/д вокзалов; в непосредственной близости от промышленных предприятий; другое окружение 	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важным является фактор: близость ж/д вокзалов и объектов деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> до 100 сот; от 100 до 150 сот; от 150 до 300 сот; от 300 до 1 000 сот; свыше 1 000 сот; 	Удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку меньшей площадью стоит дороже, чем крупными участками.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> газоснабжение; электроснабжение; теплоснабжение; водоснабжение; канализация 	Участки на дорожно-освоенных землях имеют дефицит подведенных коммуникаций.
Вид разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений; земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; земельные участки, предназначенные для размещения объектов развлекательного и лечебно-оздоровительного назначения; земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, связи и энергетики; иные виды разрешенного использования. 	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территории потенциальными инвесторами и девелоперами. Вид разрешенного использования влияет при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки по происхождению является естественной недвижимостью, по назначению

относится к коммерческой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории.

8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

8.3.1 Краткое описание Самарской Области

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20' с. ш. и 52°35' в. д.). Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 131 720 чел. (2022г.). Плотность населения — 58,47 чел./км² (2022).

До 80% населения проживает в зоне третьей по численности в России Самарско-Тольяттинской Агломерации.

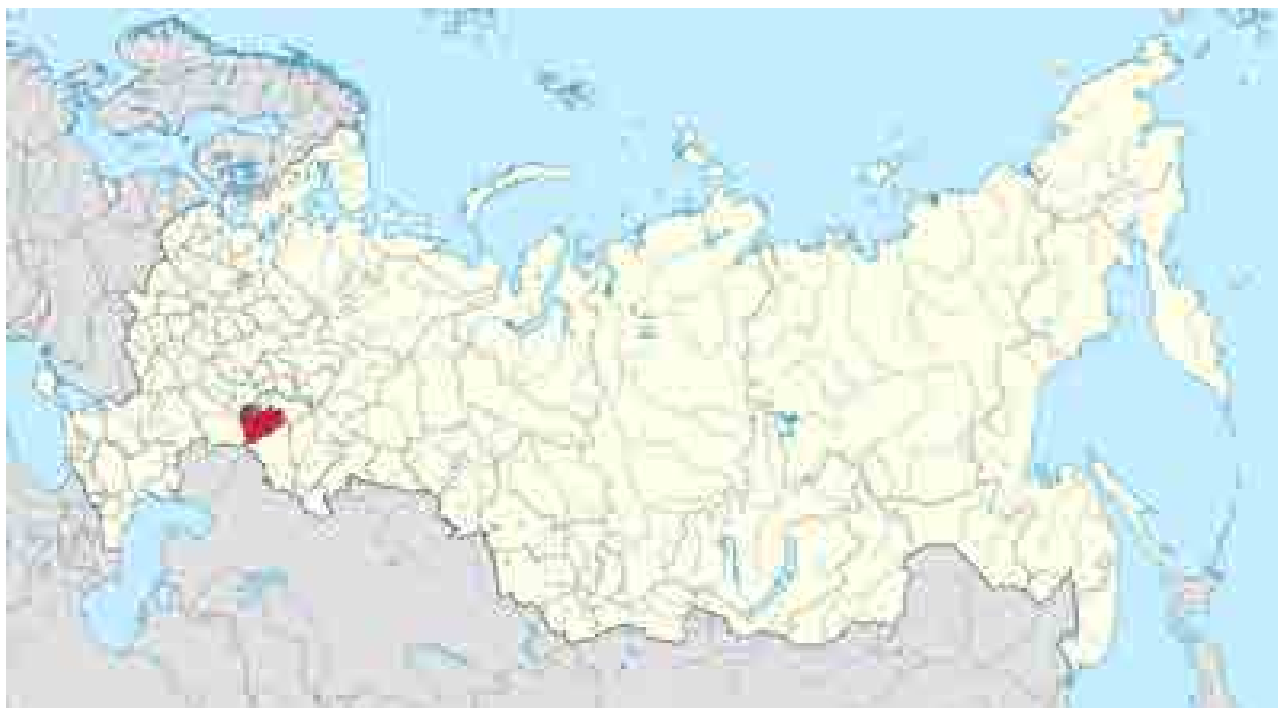


Рисунок 8.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 8.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Самарской области, субъект РФ делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области, регион включает соответственно следующие муниципальные образования по состоянию на 1 января 2016 года:

- 10 городских округов
- 27 муниципальных районов, в том числе 12 городских поселений и 284 сельских поселений.

Города областного значения (городские округа) области: Самара, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Сызрань, Тольятти, Чапаевск.

Районы (муниципальные районы) области: Алексеевский район, Безенчукский район, Богатовский район, Большеглушицкий район, Большечерниговский район, Борский район, Волжский район, Елховский район, Исаклинский район, Камышлинский район, Кинель-Черкасский район, Кинельский район, Клявлинский район, Кошкинский район, Красноармейский район, Красноярский район, Нефтегорский район, Пестравский район, Похвистневский район, Приволжский район, Сергиевский район, Ставропольский район, Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.

Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в I полугодии 2022 г. - 102,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в I полугодии 2022 г. - 100,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 468,2 млрд рублей, в I полугодии 2022 г. - 2246,8 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2022 г. составил 1097,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 4755,8 млрд рублей, или 104,0%. В I полугодии 2022 г. возведено 4,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 225,9 тыс. жилых домов. Всего построено 608,2 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2022 г. составил 3437,8 млрд рублей, или 90,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 20469,5 млрд рублей, или 96,6%.

В июне 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность

вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июне 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2022 г. составил 9876,7 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2021 г. - на 77,5%), оборот которых составил 7916,0 млрд рублей, или 84,5% (в сопоставимых ценах) к июню 2021 года.

В июне 2022 г. зарегистрировано 20,9 тыс. организаций (в июне 2021 г. - 19,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 31,9 тыс. (в июне 2021 г. - 46,5 тыс. организаций).

В июне 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары - 98,9%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 100,9%.

В июне 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,1% (в июне 2021 г. - выросли на 0,6%%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2022 г. снизились на 0,4% (в июне 2021 г. - выросли на 0,7%%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2022 г. выросли на 0,9% (в июне 2021 г. - на 0,8%%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2022 г. составила 20070,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 8,6%).

Доходы федерального бюджета России за первые шесть месяцев 2022 года, по предварительной оценке, составили 1,37 трлн рублей. Профицит федерального бюджета в январе-феврале 2022 г. сложился в сумме 537,3 млрд рублей.

В I полугодии 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 35199,0 млрд рублей и увеличился на 12,7% по сравнению с I полугодием 2021 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2022 г. составили 34522,8 млрд рублей и увеличились на 11,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 29437,6 млрд рублей, что на 12,3% больше, чем в I полугодии 2021 года. В I полугодии 2022 г. прирост сбережений населения составил 676,2 млрд рублей (в I полугодии 2021г. - 271,5 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62457 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической

деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

В июне 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 430,3 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. наряду с естественной убылью (-355,1) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

В январе-мае 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза, как и в январе-мае 2021 г., в 65 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,2 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2022 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2021 г. - в 11 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В мае 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с маем прошлого года составил 81,4 процента, с апрелем 2022 года – 93,7%. За пять месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,3% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2022 года составил 567376,0 млн рублей, или 89,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в мае 2022 года составил 66361,8 млн рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года – 330688,0 млн рублей, или 96,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2021 года – 97,3% и 2,7% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17898,5 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года; в январе-мае 2022

года – 64991,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-марте 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 11086,8 млн рублей, или 97,0% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2021 года.

В мае 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,3%.

В мае 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,2% (в мае 2021 года – на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2022 года выросли на 0,4% (в мае 2021 года – на 1,0%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2022 года выросли на 0,3% (в мае 2021 года – на 0,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022 года составила 45890 рублей, по сравнению с апрелем предыдущего года выросла на 10,0%, в январе-апреле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,7%.

Денежные расходы населения в первом квартале 2022 года составили 305,9 млрд рублей и увеличились на 15,4 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе – марте 2022 года население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 266,9 млрд рублей, что на 15,9 процента больше, чем за аналогичный период 2021 года. За этот же период наблюдалось уменьшение сбережений у населения, которое составило 20,2 млрд рублей, что в 2,3 раза больше, чем в январе-марте прошлого года.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июня 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в феврале-апреле 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1665,1 тыс. человек, или 63,3% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,6 тыс. человек были заняты в экономике и 49,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В апреле 2022 года среднесписочная численность работников по полному кругу организаций области составила 983,6 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу мая 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 13,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 12,0 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-апрелем 2021 года сократилось на 7,0%, число умерших – на 7,3%, превысив число родившихся в 2,1 раза (в январе-апреле 2021 года – в 2,1 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением пгт Роцинский, пгт Стройкерамика муниципального района Волжский.

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	х	93,7	81,4	х	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	х	100,3	117,4	х	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	92,3	118,7	х	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	х	х

1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) В сопоставимых ценах.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Январь- апрель 2022 г.	Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	99,8	101,8	989,2	102,3
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	45889,9	95,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	93,6	93,4	x	98,6

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области).

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru>

8.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области

С 2020 года российское законодательство о недвижимости подверглось нескольким важным изменениям, в числе которых — ужесточение требований к границам земельных участков.

Запрет на распоряжение участками земли, в отношении которых не было проведено обязательное отныне межевание, вступит в силу с 1 января 2020 года. Он вводится в обиход с такой целью: улучшить юридическую ситуацию с правами собственников; упростить порядок предоставления земли; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданский оборот:

- Регистрация права собственности. Если участок предоставлялся для ведения подсобного садового хозяйства, то такой участок подлежит регистрации. Для этого необходимо собрать все необходимые документы (паспорт и акт о предоставлении земельного участка либо любой другой документ, подтверждающий право собственности) и обратиться в Росреестр. Иметь при себе кадастровый паспорт и межевой план не нужно. После этого ваше право собственности должны зарегистрировать в течение 10-12 дней.
- Регистрация права собственности на индивидуальные жилые, дачные дома и некоторые постройки, которые подлежат регистрации. Раньше регистрации подлежало лишь индивидуальное жилье, а также различные коммерческие постройки. Теперь все постройки на участке (летний дом, дачный дом, крупные подсобные помещения и некоторые другие постройки) подлежат регистрации. Чтобы зарегистрировать постройку, необходимо сделать технического план участка и подать его в Росреестр.

Изменения в земельном законодательстве в 2021 году

Новая редакция Земельного кодекса РФ вступила в силу 01.09.2021. Законодатели урегулировали порядок технологического присоединения объектов разного типа, расположенных на земельных участках. Изменен порядок установления публичного сервитута.

- «Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» в новой редакции предусмотрено получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством РФ о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.
- «Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута» в новой редакции определено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, в том числе, в случае: возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.

2. <https://domgosuslugi.ru/pravo/novoe-v-zemelnom-zakonodatelstve-2020.html>
3. <https://ppt.ru/news/145358>

8.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

8.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2022 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица).

Таблица 8.3 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2020г.	2021г.	2021г. 2020г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4066,9	4066,5	-0,4
2	Земли населенных пунктов,	360,2	360,4	+0,2
	в т. ч.			
	– городских населенных пунктов	171,2	171,2	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,2	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,8	+0,3

4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,3	-0,1
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 – 75,92% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,73%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%. 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 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области. Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке

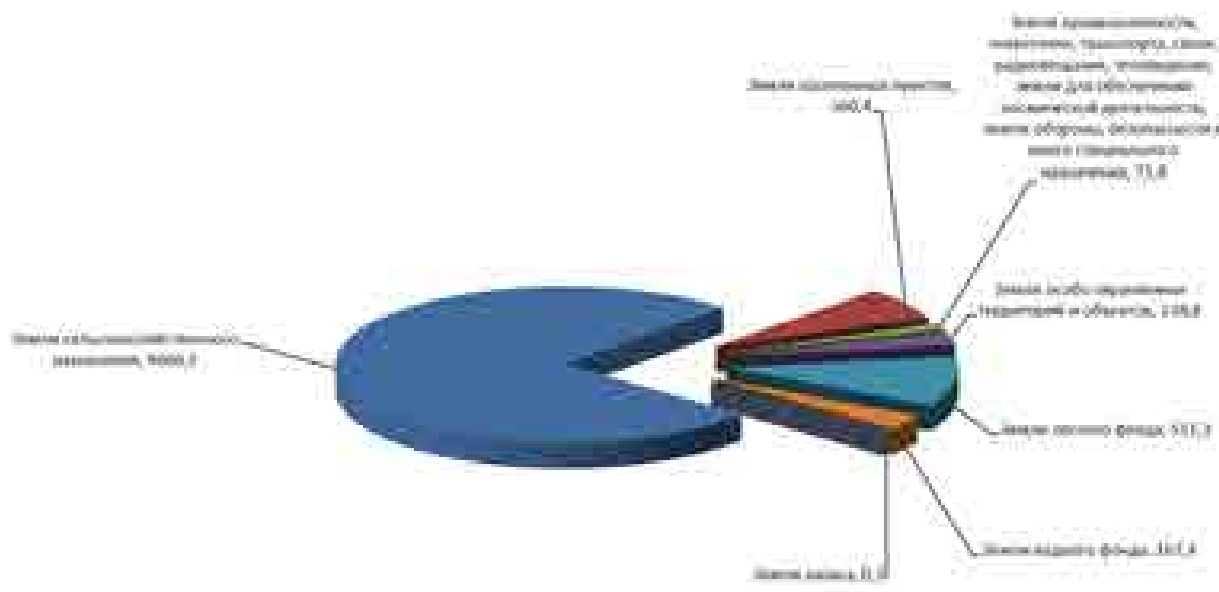


Рисунок 8.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г, тыс. га

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, сенокосения и пастбища 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 01.01.2022 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4066,5 тыс. га. По сравнению с 2020 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,4 тыс. га в связи со следующими изменениями в структуре земельного фонда:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 216 га в состав земель населенных пунктов, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и застройки их многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения, улицами и т.д., сведения о которых также содержатся в ЕГРН (в муниципальном районе Волжский Самарской области);

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах, в том числе: Алексеевском, Сергиевском, Ставропольском, Шенталинском и др.), в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №4.2.

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

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2857,8 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,3 тыс. га (18,57%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,5 тыс. га (6,68 %). 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, которые занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022г. приведено в таблице



Рисунок 8.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

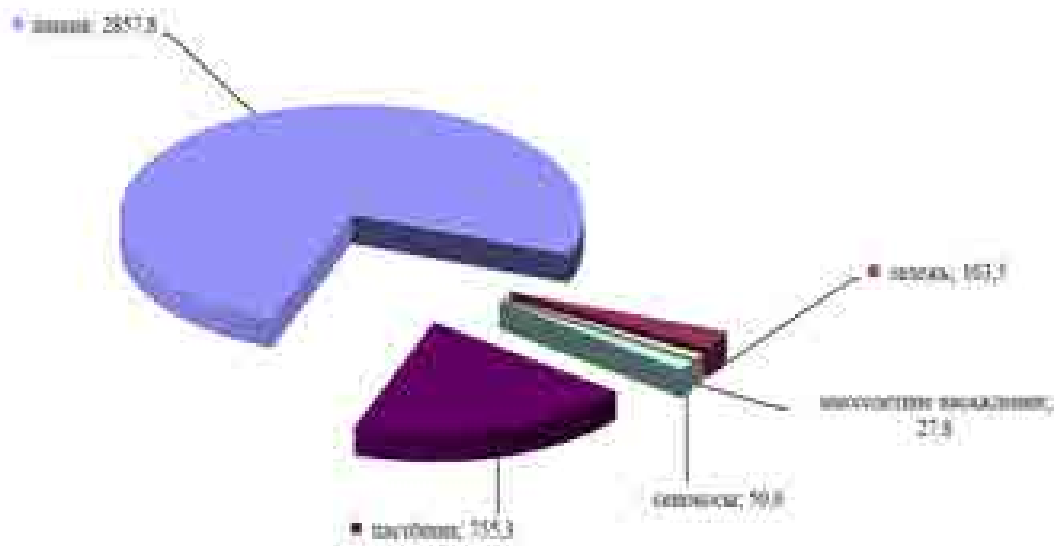


Рисунок 8.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 8.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4066,5	3795,0	2857,8	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,6	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,4	175,1	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	118,3	70,6	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,8	7,0	3,2	-	0,5	6,7	-	0,3	44,5	15,4	2,5	10,3
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	551,3	15,7	3,5	-	512,2	-	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	3996,1	2936,3	5,0	685,5	104,5	42,0	226,0	228,6	104,0	3,9	64,9

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, признаются землями населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На 01.01.2022 года в Самарской области насчитывается 1333 населенных пункта, общая площадь земель которых составляет 360,4 тыс. га. В 2021 году общая площадь данной категории земель по сравнению с 2020 годом увеличилась на 0,2 тыс. га за счет увеличения площади сельских населенных пунктов в муниципальном районе Волжский Самарской области на 216 га.

В связи с чем, в 2021 году площадь сельских населенных пунктов по сравнению с 2020 годом также увеличилась на 0,2 тыс. га и составила 189,2 тыс. га.

В составе земель данной категории в 2021 году произошли следующие изменения: перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 216 га за счет включения, согласно сведениям ЕГРН, в состав земель населенных пунктов в установленном порядке в муниципальном районе Волжский Самарской области и застройки этих земель многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-деловой застройки, уличной сети и другими объектами инфраструктуры населенных пунктов.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,7 тыс. га (39,0%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,5 тыс. га (5,5%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,2 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,5 тыс. га (21,3%).

На территории городов и рабочих поселков находится 10,7 тыс. га (6,3%) 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 – 3,5 тыс. га (2,0%).

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

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2021 году составила 189,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,3 тыс. га (65,2%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,6 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). 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 16,0 тыс. га (8,5%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,4 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке



Рисунок 8.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

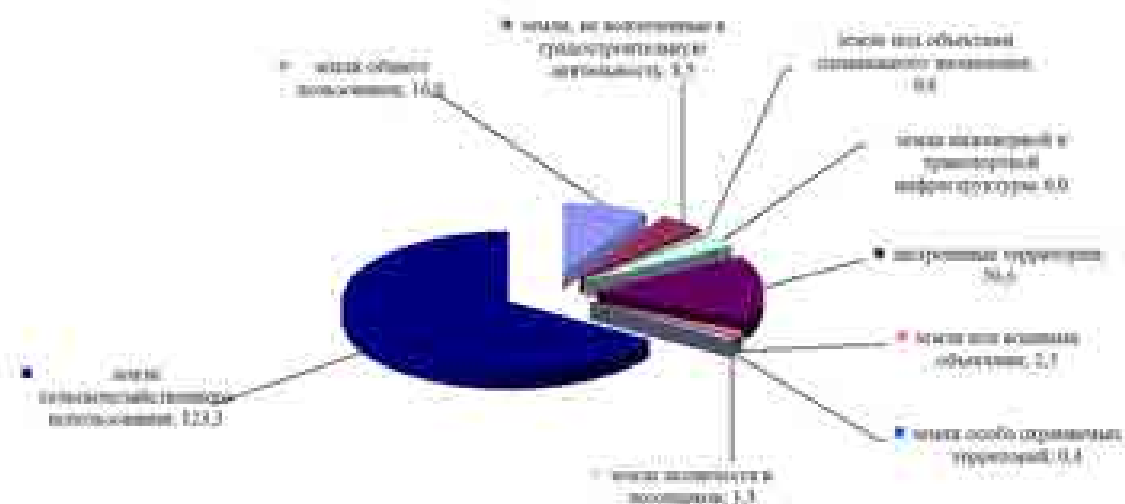


Рисунок 8.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – земли промышленности) на 01.01.2022 года составила 71,8 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 2021 году общая площадь земель данной категории, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом изменилась на 0,3 тыс.га.

В 2021 году произошли следующие изменения: перевод в земли промышленности земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах: Алексеевский, Сергиевский, Ставропольский, Шенталинский и др.) и земель лесного фонда площадью 37 га (в муниципальном районе Ставропольский) для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

По своему функциональному назначению и использованию в составе данной категории земель преобладают земли транспорта – 37,5 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 19,6 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий, предоставлено 20,4 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 10,2 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 2,9 тыс. га.

Состав земель промышленности приведен на рисунке №4.6. Структура земель промышленности по видам угодий приведена на рисунке

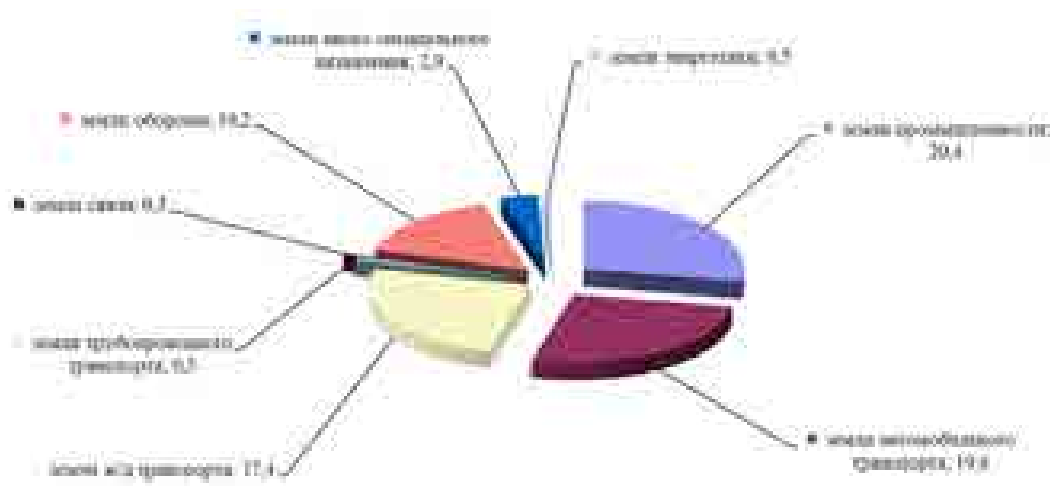


Рисунок 8.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

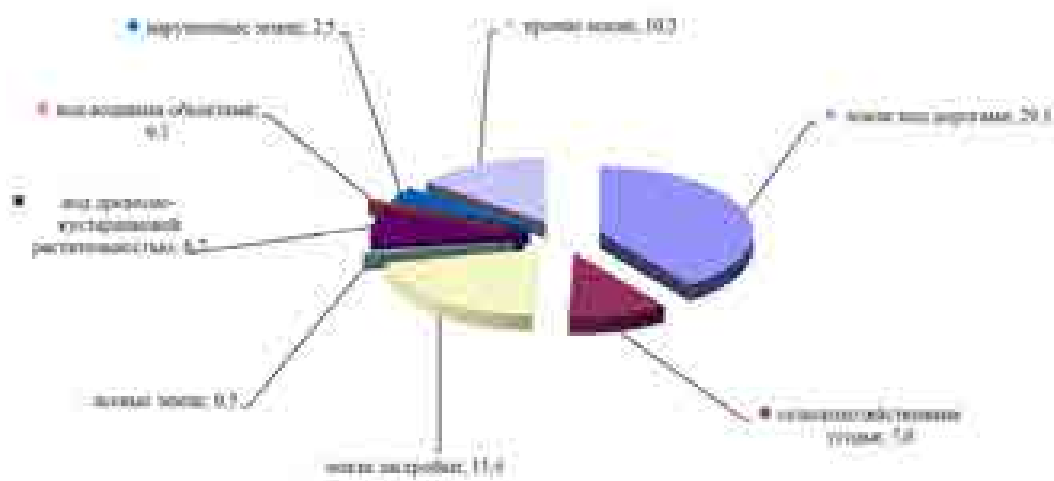


Рисунок 8.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

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, и для которых установлен особый правовой режим.

По состоянию на 01.01.2022 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 территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке

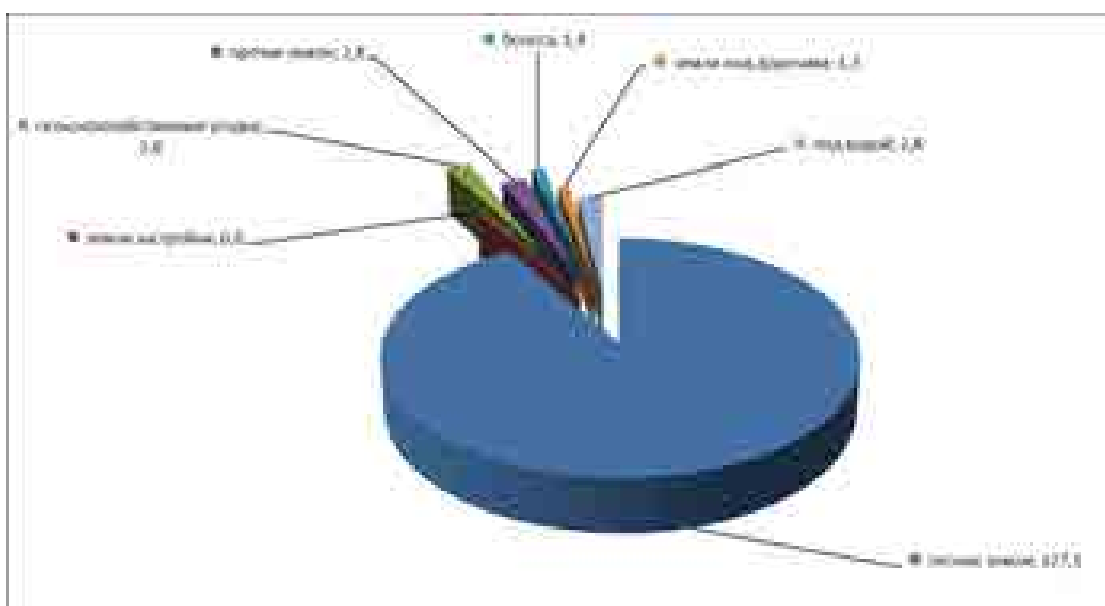


Рисунок 8.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли лесного фонда

По состоянию на 01.01.2022 года общая площадь земель лесного фонда, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 0,1 га и составила 551,3 тыс.га.

Данное изменение произошло в связи с переводом земель лесного фонда в 2021 году: 0,1 т.га (104 га) в земли промышленности под строительство автомобильной дороги Европа - западный Китай.

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 – 512,2 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,7 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 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 (1,3 %).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 328,1 тыс. га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке

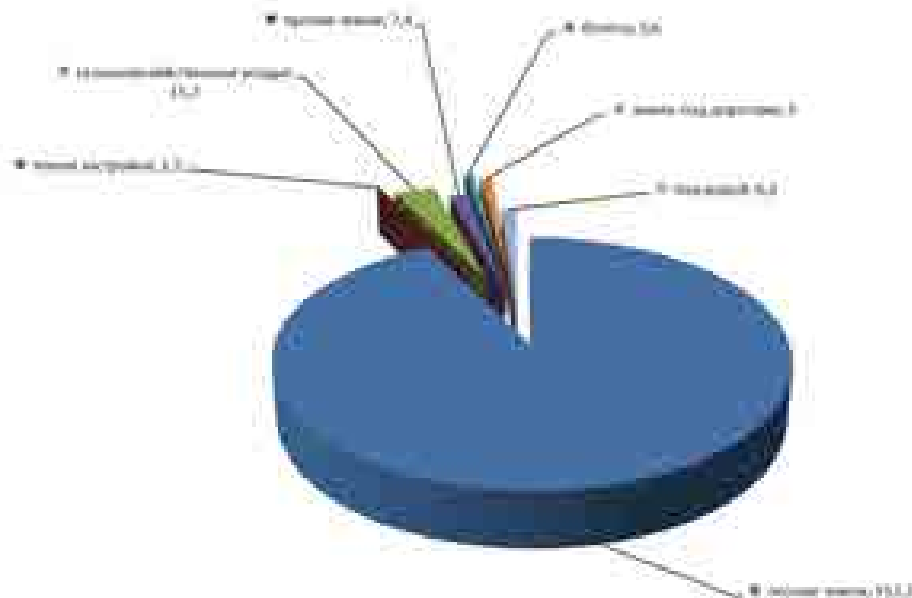


Рисунок 8.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2022 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 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рисунке

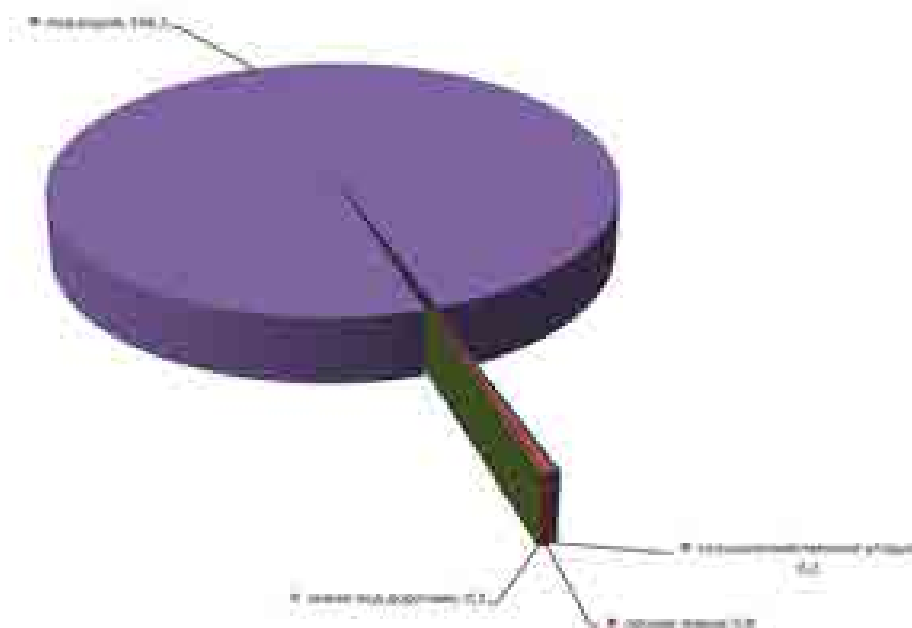


Рисунок 8.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2021 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке

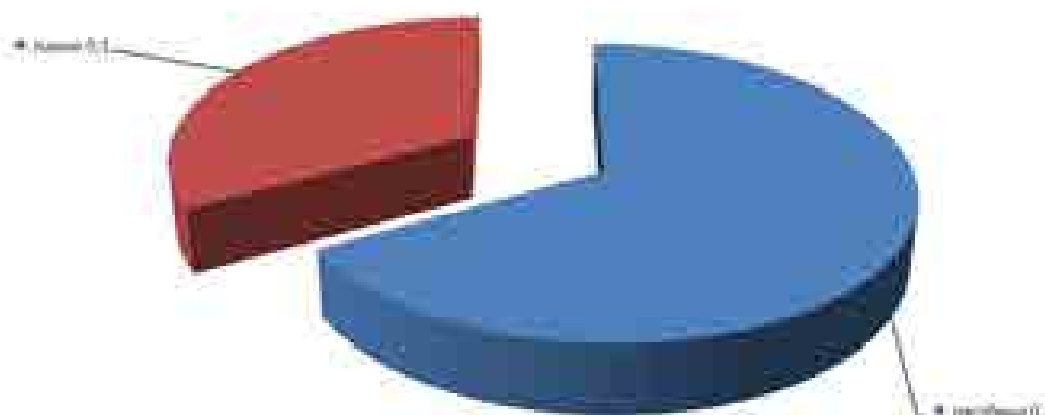


Рисунок 8.13 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га

8.3.6 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 ЕГРН.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 609,4 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 179,8 тыс. га.

В неразграниченной государственной собственности остается – 1689,7 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,7 тыс. га.

Распределение земель населенных пунктов

На 01.01.2022 года на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находится 2741,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории (4066,5 тыс.га). Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 87,9 % (2408,8 тыс. га) или 59,2 % от общей площади земель категории, на долю собственности юридических лиц – 12,1 % (332,4 тыс. га) или 8,2 % от общей площади земель категории. В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,3 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 88,8% (2139,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 80,8 тыс. га (земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 64,9 тыс. га или 1,6 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 11,6 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являются собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (38,7 тыс. га), 276,7 тыс. га (или 83,2 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,2 тыс. га (или 4,3 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности передано 2,3 тыс. га земель.

Право собственности Российской Федерации в установленном порядке зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 113,2 тыс. га. В их составе находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛЮС 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, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Право собственности Самарской области зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки общей площадью 23,6 тыс. га.

Права муниципальной собственности – на земельные участки общей площадью 164,3 тыс.га.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 70,5 тыс. га (19,6 %), в собственности юридических лиц – 20,8 тыс. га (5,8 %) земель. На

земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, приходится 269,1 тыс. га (74,7 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,3 тыс. га, собственность юридических лиц – 15,1 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 82,8 % или 141,8 тыс. га городских земель.

Из находящихся в собственности граждан на территории городских населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства используется 7,9 тыс. га (всего земель жилой застройки в собственности граждан – 8,1 тыс.га), для целей садоводства – 4,4 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,5 тыс. га, крестьянского (фермерского) хозяйства – 0,1 тыс. га, для других сельскохозяйственных целей (пчеловодство, рыборазведение, размещение склада сельскохозяйственной продукции и т.д.) – 0,1 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га, земли промышленности – 0,2 тыс. га

Из находящихся в собственности юридических лиц на территории городских населенных пунктов находится (15,1 тыс. га): под общественно-деловой застройкой – 1,5 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,6 тыс. га, под объектами водного транспорта – 0,1 тыс. га, под жилой застройкой – 2,8 тыс.га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, занимают 5,0 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств.

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью – 56,2 тыс. га, из которых 47,3 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство, 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники, 0,4 тыс. га – под предприятиями занимающимися сельскохозяйственным производством и для других сельскохозяйственных целей. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 5,1 тыс. га (всего земель жилой застройки в собственности граждан – 6,8 тыс.га). На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,3 тыс. га и на землях промышленности – 0,1 тыс.га земельных участков.

В собственности юридических лиц на территориях сельских населенных пунктов находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,4 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс. га, под предприятиями занимающимися сельскохозяйственным производством – 0,2 тыс.га и под объектами рекреации – 0,1 тыс.га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, составляет 127,3 тыс. га или 67,3 %.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 20,8 тыс. га (в городских – 17,2 тыс. га, в сельских – 3,6 тыс. га). В частности в ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,8 тыс. га (из них 4,0 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,8 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 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 1,0 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 17,4 тыс.

га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на площади 0,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования - на площади 0,2 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 3,6 тыс. га. Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 7,9 тыс. га (в границах городских населенных пунктов – 3,7 тыс. га, 4,2 тыс. га - в сельских населенных пунктах). В том числе, в собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 1,0 тыс. га в границах городских населенных пунктов и 0,5 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 0,9 тыс. га в границах городских населенных пунктов, 0,3 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городских населенных пунктов, 3,0 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, в том числе 2,9 тыс. га – автомобильного транспорта.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 14,7 тыс. га (в городских населенных пунктах – 11,8 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,9 тыс. га).

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

По состоянию на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,5 тыс. га (96,8%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (18,2 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га.

Из 37,3 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га.

Из общей площади земель 10,2 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 8,0 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,8 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 11,3 тыс. га (0,9 тыс. га – земли промышленности, 10,3 тыс. га земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли иного специального назначения).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности, 0,1 тыс. га – земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, 0,2 тыс. га – земли иного специального назначения).

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

Земельные участки общей площадью 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности, из них зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Распределение земель лесного фонда

Земли лесного фонда на 01.01.2022 года занимают площадь 551,3 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 328,1 тыс. га (59,5%).

Распределение земель водного фонда

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.

Распределение земель запаса

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

Источники информации:

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/2021%20ctam/>

8.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения¹

Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.

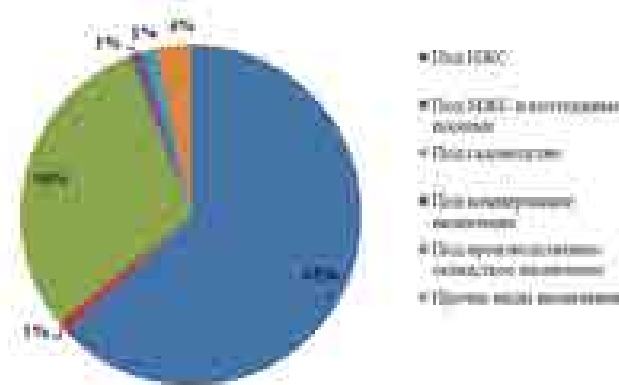


Рисунок 8.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

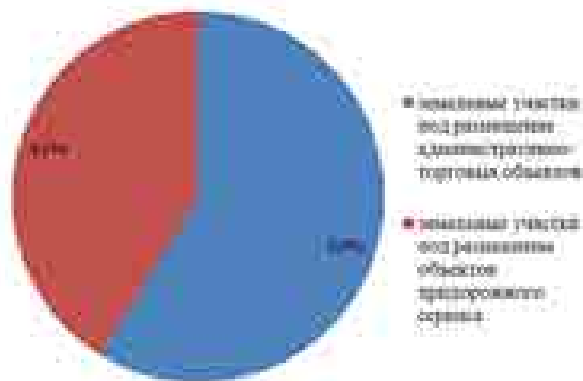


Рисунок 8.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2022 года, в % от предложения в шт.

Предложения подобного типа в населенных пунктах крайне редки – в 99% объявлений о продаже таких земельных участков в действительности речь идет о удачно (с коммерческой точки зрения) расположенном участке, юридически закрепленном под ИЖС или ЛПХ (в месте с повышенным трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

объекты с аналогичным местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе области, подобные предложения единичны.

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

Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 73% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года больше всего предложений в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области (38%).

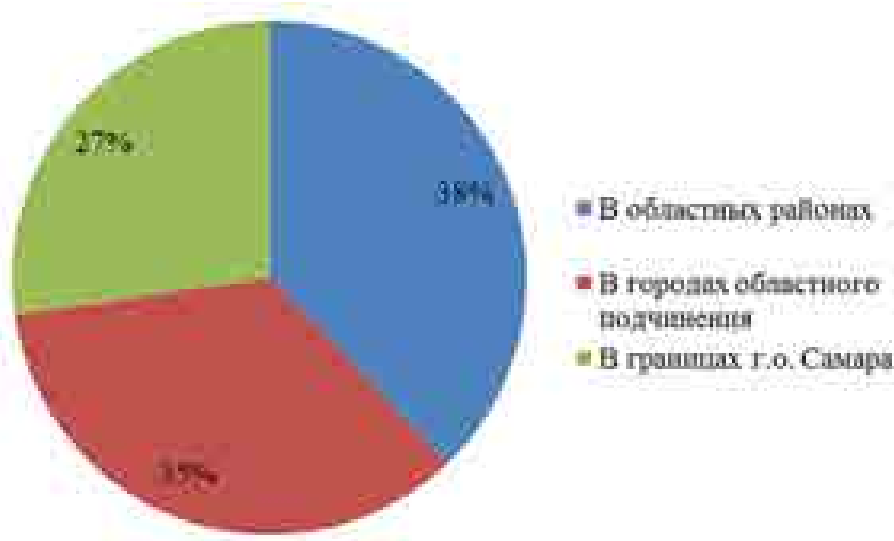


Рисунок 8.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).

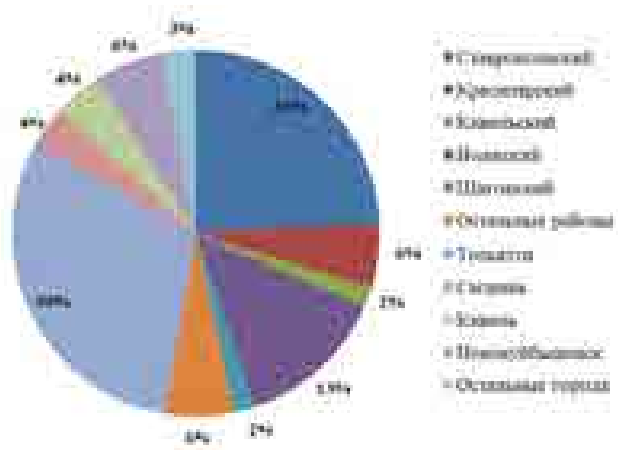


Рисунок 8.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области (за искл. Самары) в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 536,06 га.

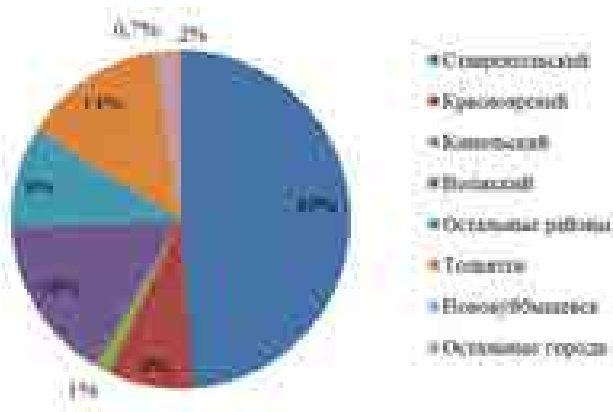


Рисунок 8.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).

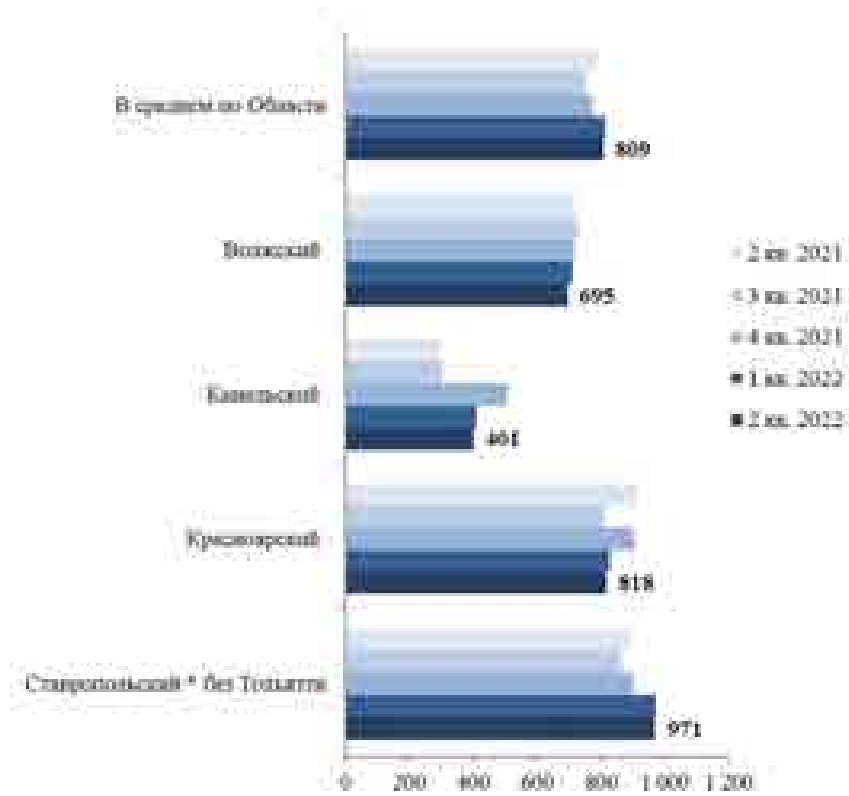


Рисунок 8.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов среди районов Самарской области во 2 квартале 2022 года зафиксировано в Ставропольском районе – 3 тыс. руб./кв.м (земельный участок под коммерческое использование площадью 4 соток в п. Подстепки). Минимальное значение – 102 руб./кв.м в Ставропольском районе (земельный участок 29,34 га в с. Винновка).

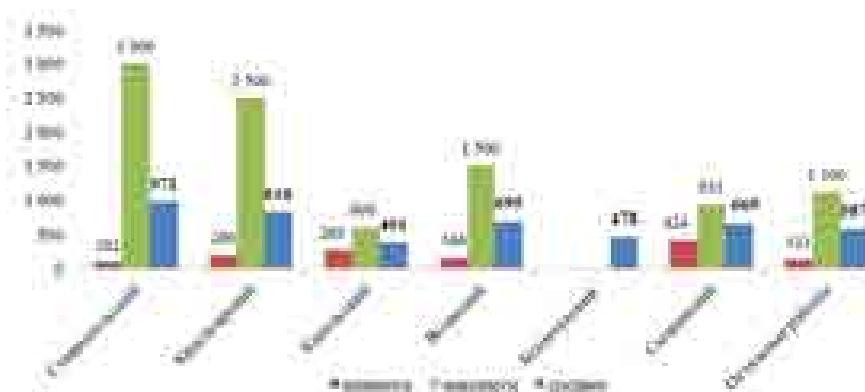


Рисунок 8.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2022 года небольшие участки (до 10 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.

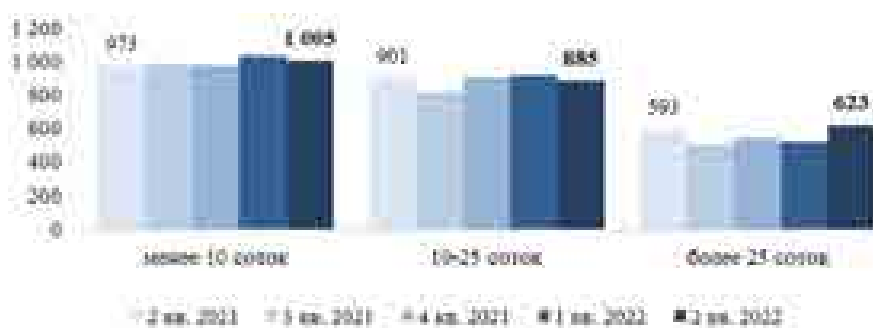


Рисунок 8.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.

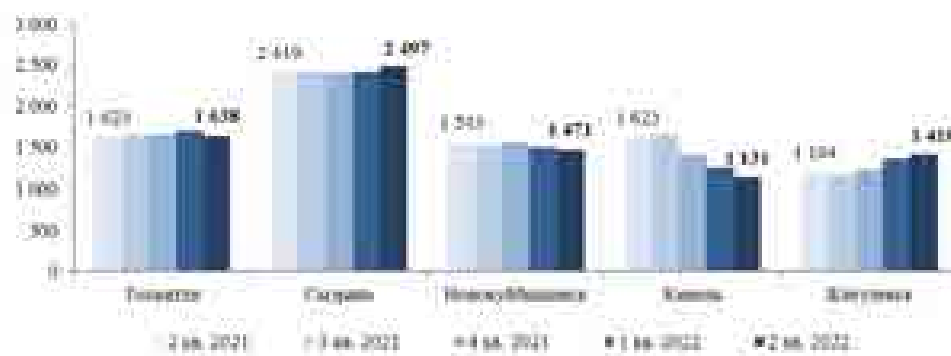


Рисунок 8.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2021-2022 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года в г. Тольятти составляет 5 тыс. руб./кв.м (земельный участок в Центральном районе города площадью 20 соток). Минимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти – 300 руб./кв.м (земельный участок в Автозаводском районе площадью 200 сот.).

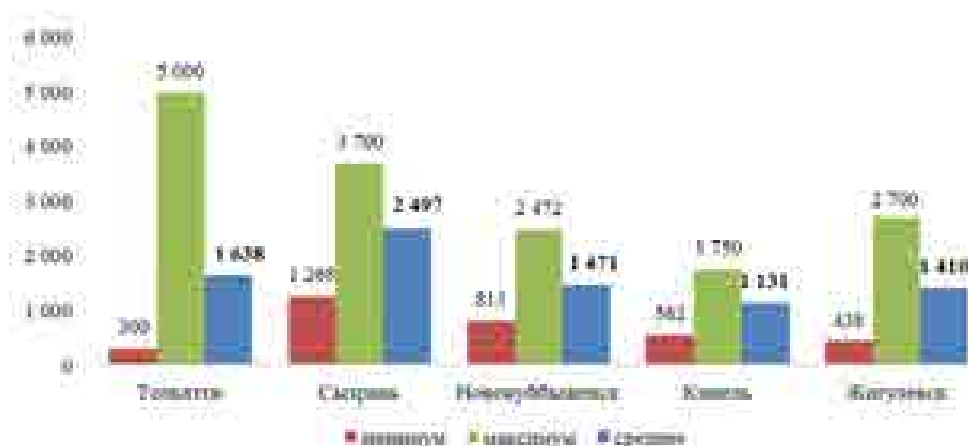


Рисунок 8.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.

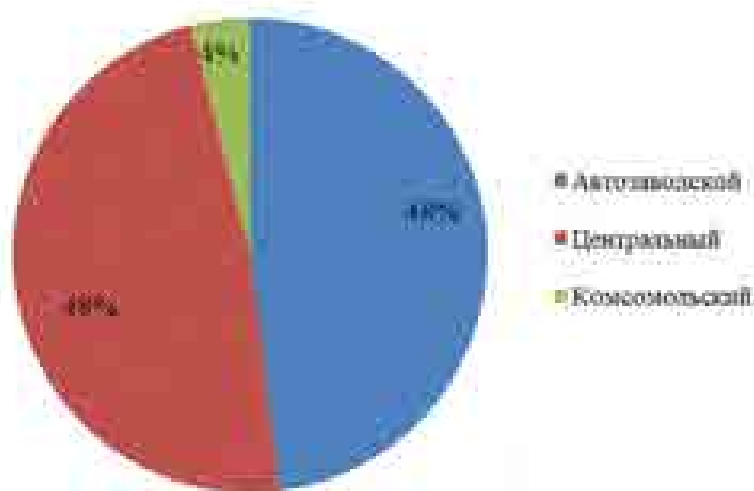


Рисунок 8.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 7 га.

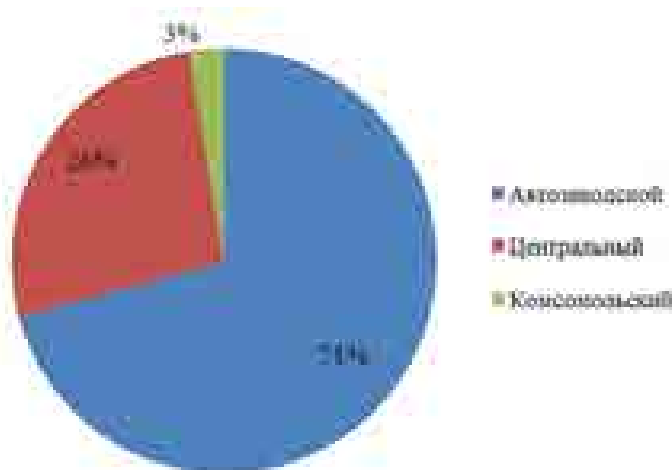


Рисунок 8.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.

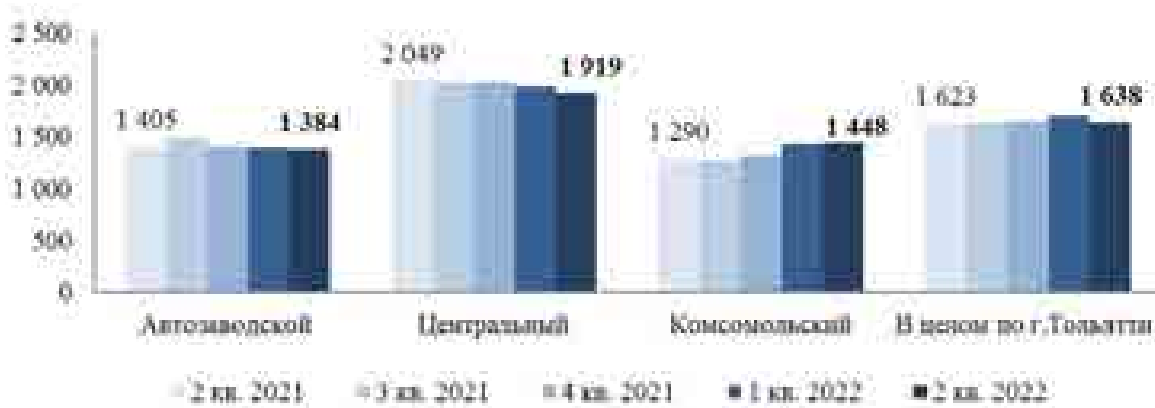


Рисунок 8.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2021-2022 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.



Рисунок 8.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Таблица 8.5 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, 2 квартал 2022г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт., 2 квартал 2022г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	823	102	3 000	82
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	527	233	855	6
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Кошкинский				
Похвистневский					
Сергиевский					

Средний срок экспозиции земельных участков коммерческого назначения на рынке в Самарской области составляет от 5 мес. до 1,5 года.

Во 2 квартале 2022 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 41% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).

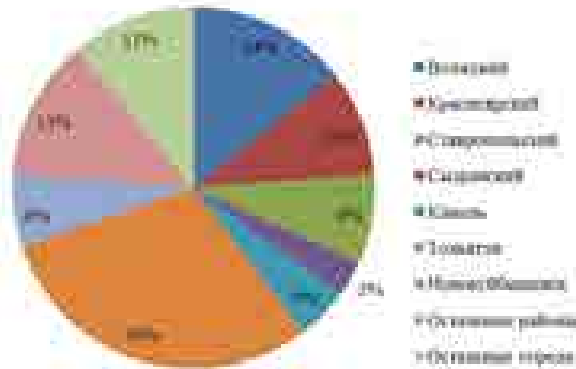


Рисунок 8.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

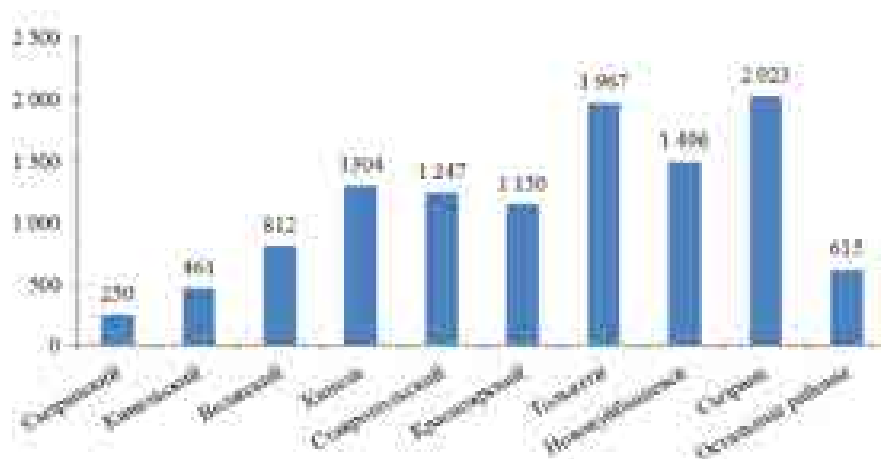


Рисунок 8.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области (за искл. г. Самара) во 2 квартале

2022 года зафиксировано в г. Тольятти – 4,5 тыс. руб./кв.м (земельный участок общей площадью 21 соток в Автозаводском районе). Минимальное значение – 100 руб./кв.м в Сызранском районе (земельный участок под придорожный сервис площадью 4300 сот, расположенный рядом с трассой М 5 в п. Междуреченск).

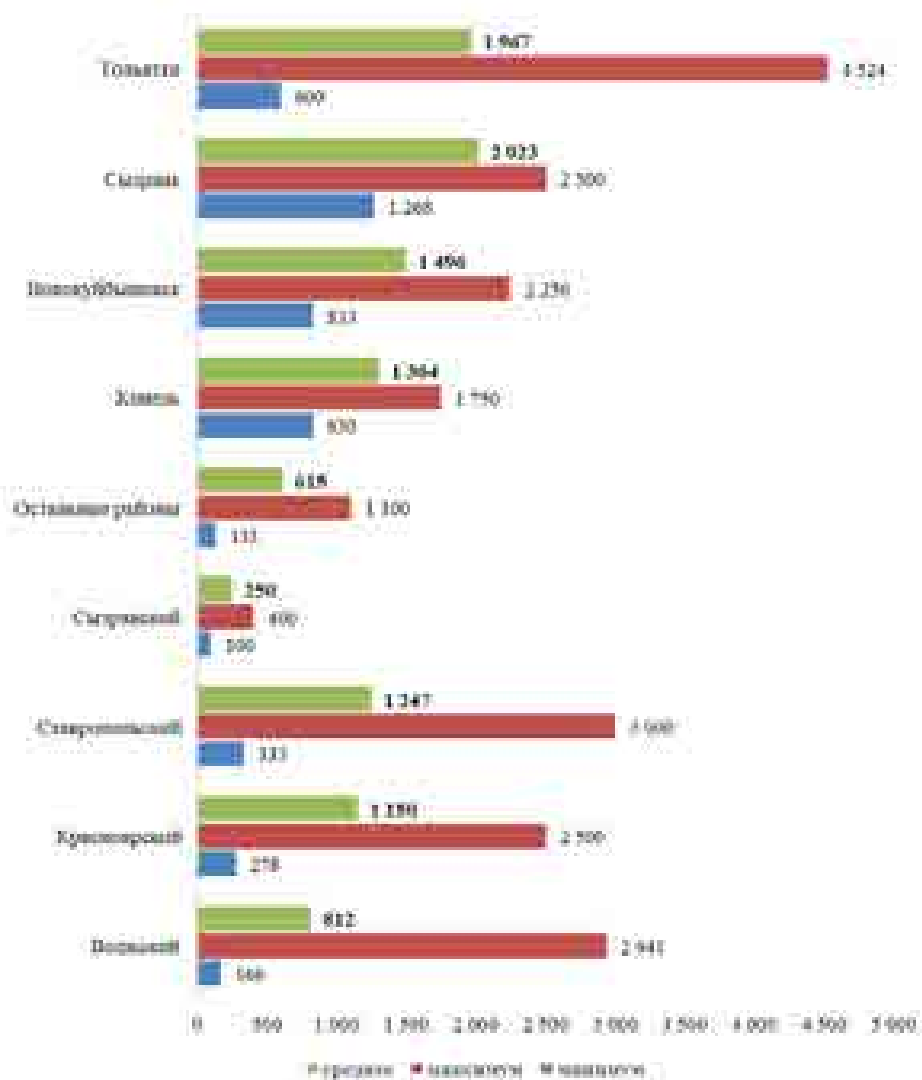


Рисунок 8.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.

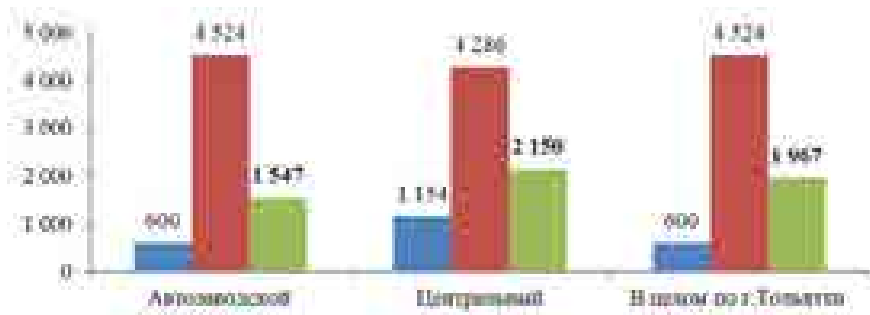


Рисунок 8.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

8.3.8 Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.¹

По своему функциональному использованию земельные участки под промышленные объекты из категории земель промышленности и иного специального назначения близки к земельным участкам под промышленные объекты (производственную застройку) из категории земель населенных пунктов, в частности в муниципальных районах Самарской области. Для потенциального инвестора практически нет различия, расположен участок на границе сельского населенного пункта или в черте населенного пункта. Поэтому для анализа ценовых диапазонов могут быть выбраны участки как той, так и другой категории. Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.



Рисунок 8.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

Основное скопление объектов промышленности находятся возле г. Самара — это участки около населенных пунктов Смышляевка, Стройкерамика, Волжский, Курумоч, Дубовый

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

Умет, возле г. Кинеля - в районе пгт. Алексеевка, Усть-Кинельского, завода «Балтика», возле городов Новокуйбышевск, Тольятти, Сызрань. Такое расположение земельных участков не случайно, так как производственные объекты нуждается в энергетических мощностях, водоснабжении и газификации.

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.



Рисунок 8.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.

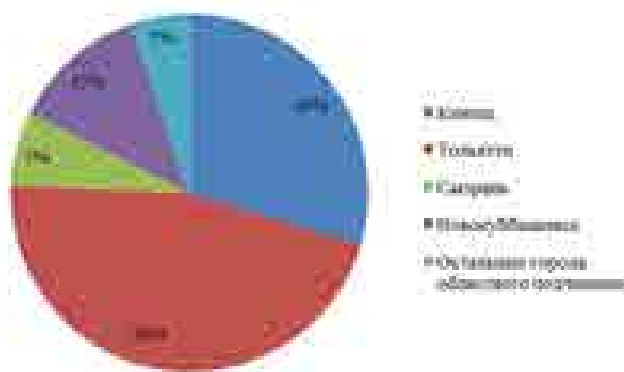


Рисунок 8.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).

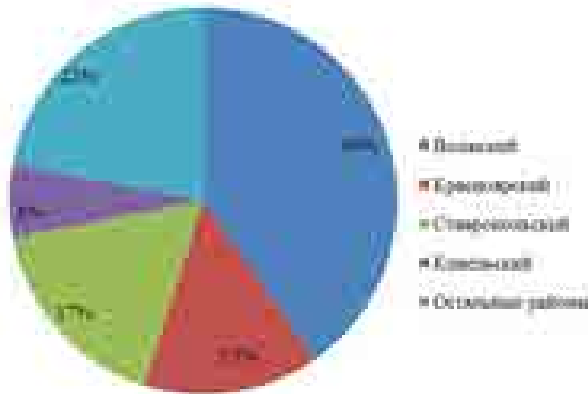


Рисунок 8.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 641,29 га.

В Красноярском районе предлагаются к продаже земельные участки больших площадей с категориями земель: земли промышленного назначения. назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автосборочного завода. логистика объект. Поэтому во 2 квартале 2022 года по площади Красноярский район занимает 28% экспозиции.

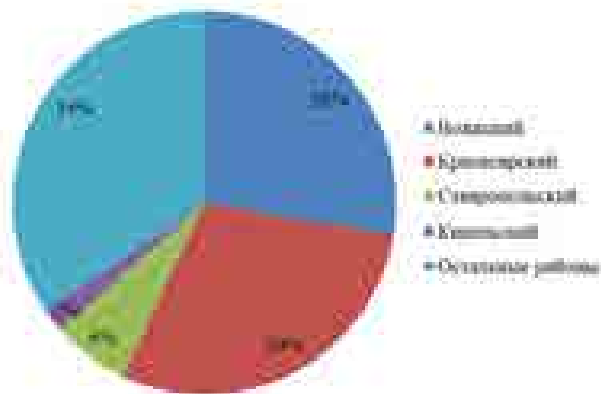


Рисунок 8.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В городах областного подчинения и областных центрах Самарской области цены предложения на земли под промышленные объекты существенно ниже, чем в г. Самара. На протяжении года цены на земельные участки в городах Самарской области или не менялись, или же немного, но повышались. В г. Жигулевск и в г. Сызрань ежеквартально

на рынке земельных участков под производственно-складское использование по 2-3 объекта, поэтому динамика в этом городе неоднородна.

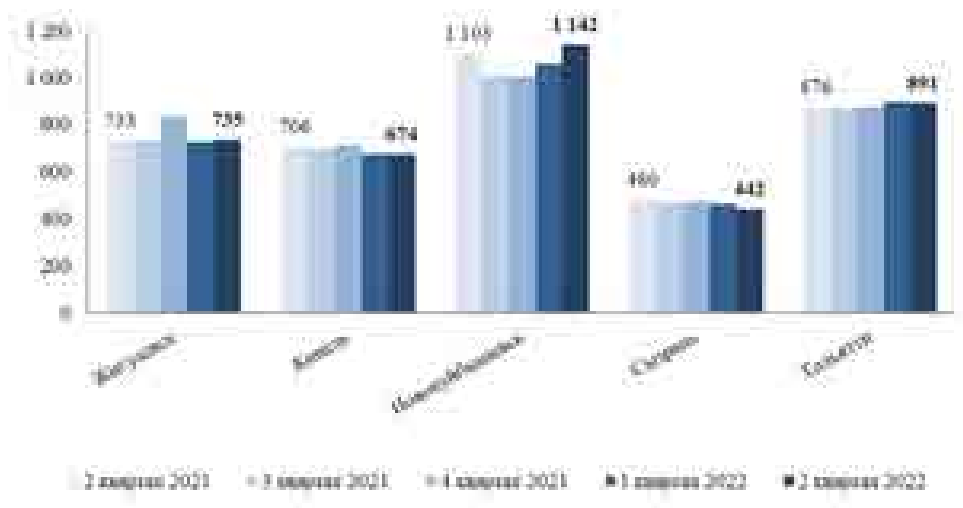


Рисунок 8.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).

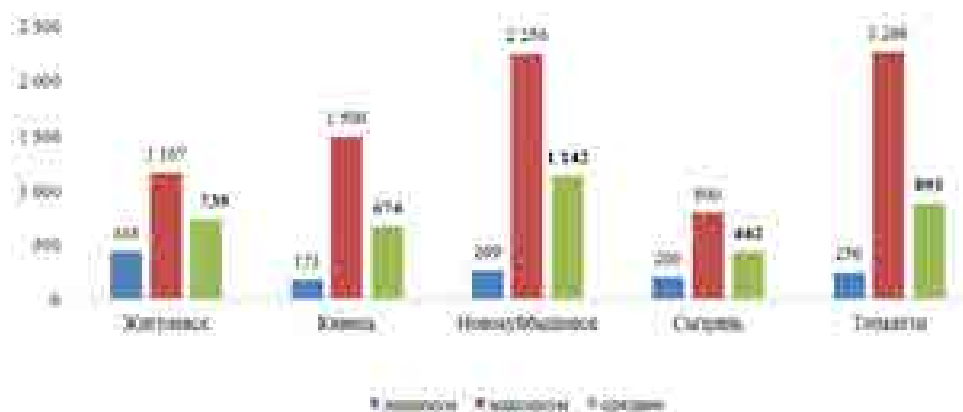


Рисунок 8.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.

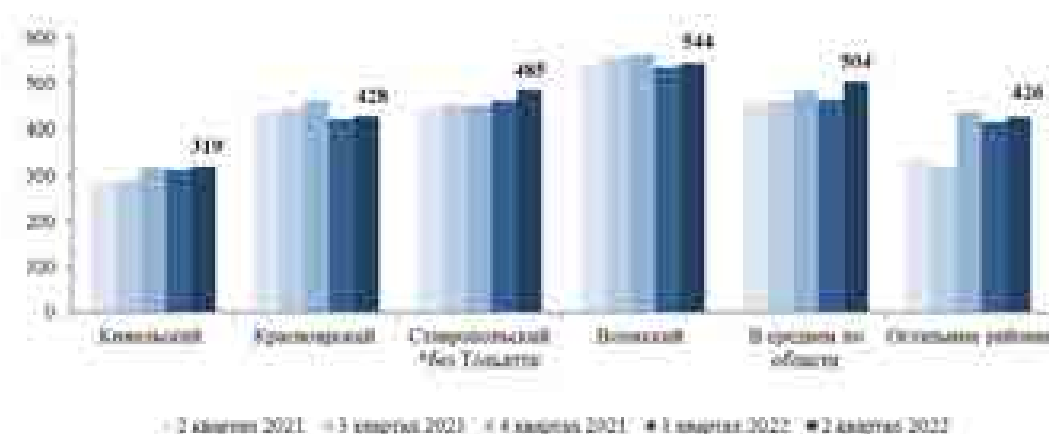


Рисунок 8.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

Таблица 8.6 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по муниципальным районам Самарской области, руб./кв.м

Стоимость, руб./кв.м	2 квартал 2021 г			4 квартал 2021 г			2 квартал 2022 г		
	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум
Ставропольский	279	98	500	292	100	600	315	100	650
Красноярский	445	100	800	450	100	1000	485	94	1000
Кинельский	454	200	1071	462	200	1000	428	278	700
Волжский	283	120	429	317	200	500	319	133	500
В целом по области	557	149	1333	562	135	1200	544	149	1200

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.

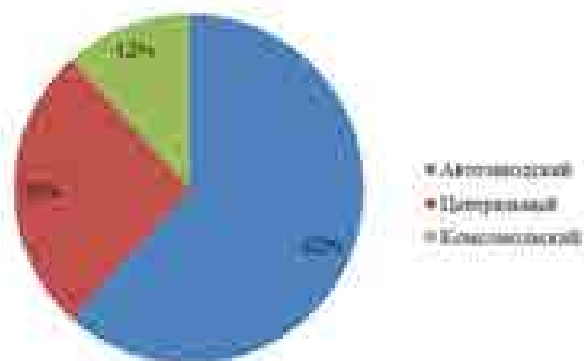


Рисунок 8.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под производственно-складского назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 956,32 га.

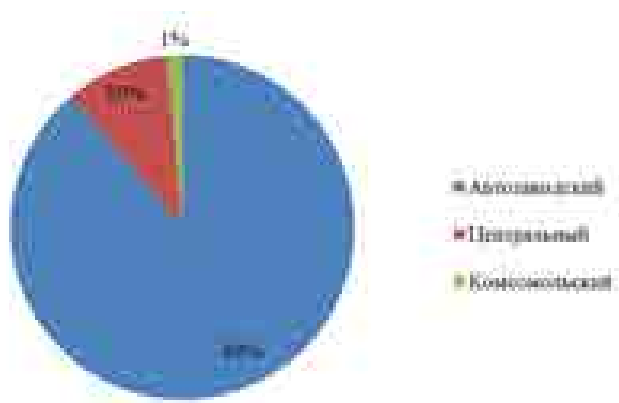


Рисунок 8.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

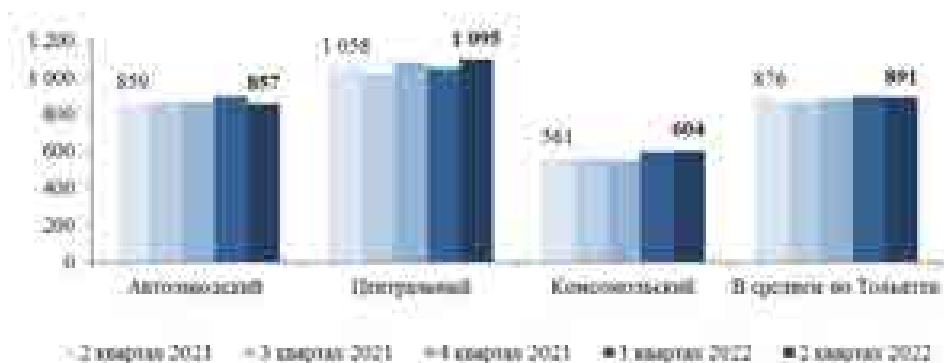


Рисунок 8.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м

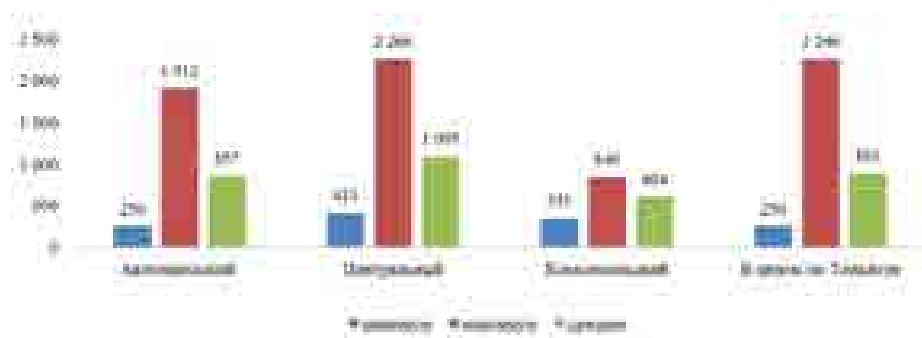


Рисунок 8.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Таблица 8.7 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленно-складское использование в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под промышленное использование без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Минимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2022г.	Максимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2022г.	Количество предложений земельных участков под промышленное использование, шт., 2 квартал 2022г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	483	94	1 200	73
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
Богатовский					

	Пестравский				
	Сызранский				
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	424	75	1 100	8
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
Кошкинский					

Средний срок экспозиции земельных участков производственно-складского назначения на рынке в Самарской области составляет от 5 мес. до 2 лет.

Таблица 8.8 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2022 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
3	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
4	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

8.3.9 Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 73% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года больше всего предложений в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области (38%).
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).
- В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.
- Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).
- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).
- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

Источник информации: <https://taosamara.ru/>

8.3.10 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

Таблица 8-9 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	tolyatti.cian.ru	samara.move.ru	tolyatti.cian.ru	tolyatti.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, пересечение Обводного и Хрящевского шоссе	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
8	Кадастровый номер	Нет данных	63:9:102158:1416	63:09:0303063:2, 63:09:0303063:43, 63:09:0303063:47, 63:09:0303063:40	Нет данных	Нет данных
9	Зона ПЗЗ	ПК-4	ПК-4	Ц-1	ПК-4	ПК-4
10	Окружающая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

11	Площадь, кв.м.	3 200,00	22 000,00	36 294,00	40 000,00	13 453,00
12	Стоимость, руб.	2 000 000,00	10 000 000,00	15 000 000,00	20 000 000,00	5 700 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	625,00	454,55	413,29	500,00	423,70
14	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
15	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
18	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения производственных зданий
19	Комментарии по результатам интервью	Отсутствуют	Отсутствуют	На территории размещены несколько небольших административно-технических объектов площадью до 100 кв.м. По результатам интервью при отчуждении, земельный участок освобождается от улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
 кадастровым номером: 63:09:0000000:799

20	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
21	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot._promnaznacheniya_2511829871	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/	https://samara.move.ru/obje/cts/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_36300_kv_m_ploschadyu_363_sotok_samarskaya_tolyatti_centralnyy_6853358617/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242087/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/259186318/
22	Участвует в расчетах	Да	Да	Нет, несоответствие зоны ПЗЗ	Да	Да

8.3.11 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к коммерческой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории. Вид права на оцениваемые земельные участки – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь наличие коммуникаций. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

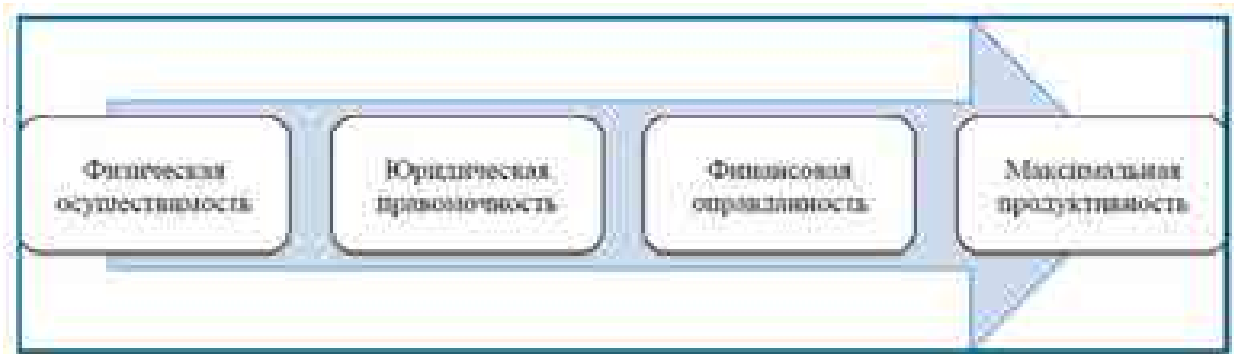
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 370 руб. за один квадратный метр до 630 руб. за один квадратный метр.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Физическая осуществимость - возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

Юридическая правомочность – возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.

Финансовая оправданность – проект застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.

Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков были учтены четыре основных критерия:

Физическая осуществимость. Анализируется доступность к участку (подъезд к нему), площадь, рельеф, возможность подведения коммуникаций, а также расположение. Оценщик сделал вывод, что физически возможным является использование земельного участка под объекты для размещения промышленных объектов. Строительство капитальных объектов различного назначения на данном земельном участке возможно.

Юридическая правомочность. Согласно данным Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.09.2022 № 99/2022/494183593 и 15.09.2022 № 99/2022/494187073, разрешенное использование земельных участков – для сельскохозяйственного производства, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий.

Источник: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельные участки в соответствии с данными портала gosreestr.ru и Выписками из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494183593 и 15.09.2022 № 99/2022/494187073 имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемые земельные участки расположены в зоне ПК-3. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленными Заказчиком Градостроительными планами земельных участков. На дату оценки вид использования оцениваемых участков является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.»



Источник: <https://tgl.ru/structure/department/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>

Вид разрешенного использования может быть изменен в соответствующем порядке.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием. Рассматриваемые земельные участки обеспечат максимальную продуктивность в варианте застройки их объектами промышленного назначения.



Источник: maps.yandex.ru

В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Технопарк Строй-Экспо, Технический музей им. К.Г. Сахарова и несколько автозаправочных станций.

Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участков под производственно-складские объекты является максимально экономически эффективным, исходя из расположения, окружения. Кроме того, использование в качестве участка под промышленную застройку обеспечит максимальную доходность.

Вывод: *С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является использование под строительство коммунально-складских объектов (Объекты промышленности).*

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Для размещения промышленных объектов
2	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Для размещения промышленных объектов

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства

улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего отчета об оценке, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета земельного участка является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и 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). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, для строительства коммунально-складских объектов (Объекты промышленности)

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки (земельный участок) представлены в таблице ниже.

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	tolyatti.cian.ru	tolyatti.cian.ru	tolyatti.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
8	Кадастровый номер	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
9	Зона ПЗЗ	ПК-4	ПК-4	ПК-4	ПК-4
10	Окружающая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка
11	Площадь, кв.м.	3 200,00	22 000,00	40 000,00	13 453,00
12	Стоимость, руб.	2 000 000,00	10 000 000,00	20 000 000,00	5 700 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	625,00	454,55	500,00	423,70
14	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
15	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет

16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
18	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения производственных зданий
19	Комментарии по результатам интервью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
21	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot._promnaznacheniya_2511829871	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242087/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/259186318/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105 корректировка составляет:

Для участков под индустриальную застройку 10,9-12,5%.

Величина корректировки была принята на уровне минус 12% для земельных участков под индустриальную застройку как среднее значение.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105».

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату наиболее близкую к дате оценки. Подобренные объекты – аналоги были размещены к продаже в период с сентября 2022 г. по октябрь 2022 г.

Согласно обзору основных тенденций сегмента рынка объектов оценки существенных изменений на рынке недвижимости данного типа не происходило. Введение корректировки не требуется.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Объекты аналоги расположены в зоне ПК-4, объекты оценки расположен в зоне ПК-3. ПК-3. Зона промышленных объектов IV - V классов опасности; ПК-4. Зона коммунально-складских объектов.

Зоны имеют схожие основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается и изменяется органами местного самоуправления на основании Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Вид разрешенного использования земельного участка выбирается из перечня, установленного ПЗЗ для конкретной территориальной зоны, в границах которой расположены земельные участки. Для смены вида разрешенного использования земельного участка необходимо обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту РФ. Таким образом затраты на изменение вида разрешенного использования являются не существенными.

Учитывая вышеизложенное Оценщик пришёл к выводу об отсутствии необходимости корректировки назначения объектов – аналогов.

Введение корректировки не требуется.

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Рисунок 11-2 Расположение объекта – оценки и объектов – аналогов на карте района



Где ОО – объект оценки, 1-4 – объекты аналоги. Источник информации: maps.yandex.ru.

Оценщик пришёл к выводу что, объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки, в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности от центральной части города районах.

Учитывая вышеизложенное, введение корректировки не требуется.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 19:

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

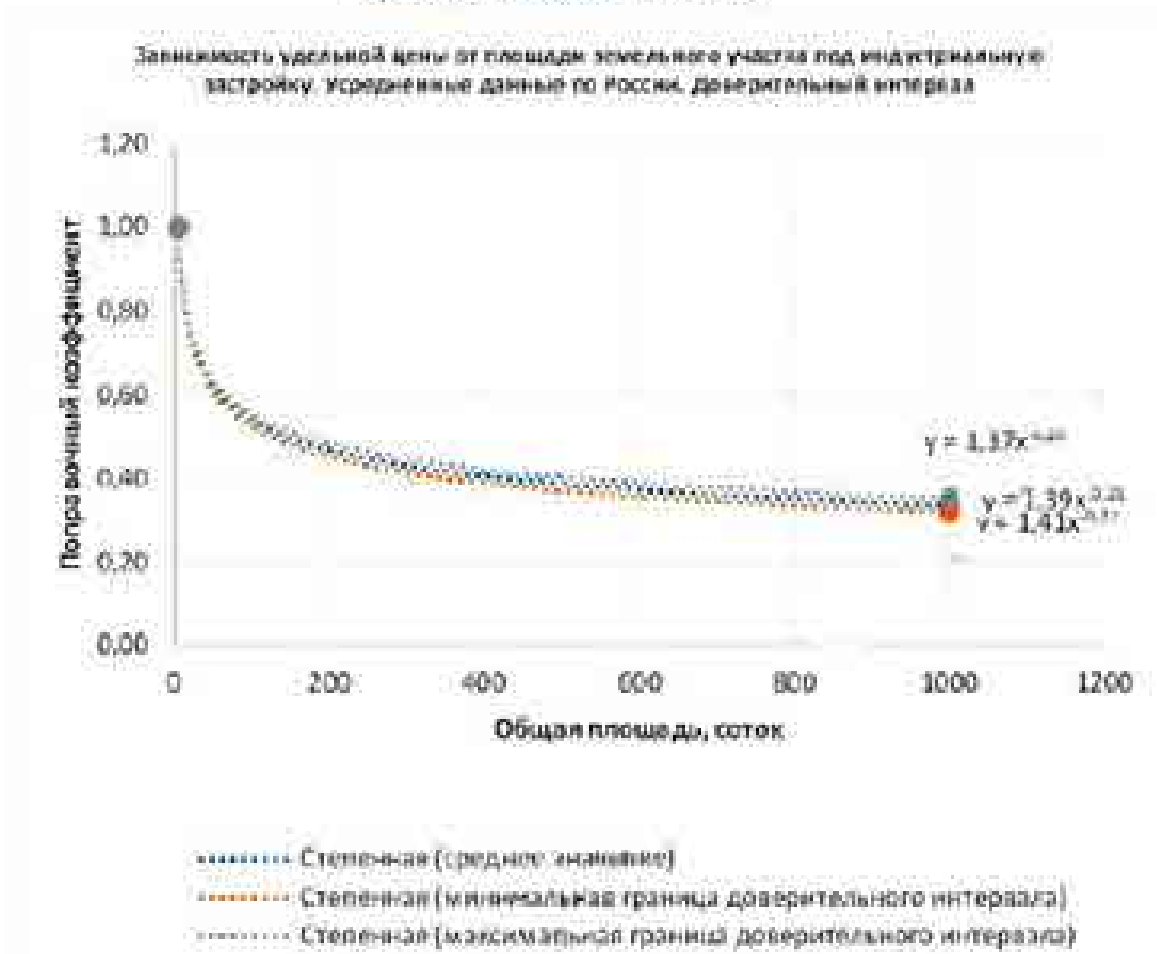


Рис. 19

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат.

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, то введение корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

¹ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Земельный участок 63:09:0000000:798

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
2	Цена предложения по объявлению, руб.		2 000 000	10 000 000	20 000 000	5 700 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	230 000,00	3 200,00	22 000,00	40 000,00	13 453,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		625,00	454,55	500,00	423,70
6	Среднее значение, руб./кв.м		500,81			
7	Коэффициент вариации		17,68%			
7	Имущественные права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799

	Скорректированная ед. цена		625,00	454,55	500,0	423,7
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,70%	-11,70%	-11,70%	-11,70%
	Корректировка ед. цены		-73,13	-53,18	-58,50	-49,57
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,50	374,10
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	07 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

	Вид разрешенного использования	для с/х производства	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения производственных зданий
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,50	374,10
13	Транспортная доступность	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
14	Площадь, кв.м	230 000,00	3 200,00	22 000,00	40 000,00	13 453,00
	свободный член	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900
	степень	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100
	у	0,1040	0,2552	0,1703	0,1502	0,1888

	Корректировка		-59,25%	-38,93%	-30,76%	-44,92%
	Корректировка ед. цены		-326,98	-156,25	-135,81	-168,05
	Скорректированная ед. цена		224,89	245,12	305,69	206,05
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		224,89	245,12	305,7	206,1
16	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		224,89	245,12	305,7	206,1
	Скорректированная ед. цена		224,89	245,12	305,7	206,1
	Среднее значение, руб./кв.м		245,45			
17	Коэффициент вариации		17,60%			
18	Число внесенных корректировок	8,00	2	2	2	2

19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-400,11	-209,43	-194,3	-217,6
20	Относительная величина внесенных корректировок		-64,02%	-46,07%	-38,86%	-51,36%
		1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
		16,00	4,000	4,000	4,000	4,000
21	Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
22	Удельная стоимость		56,22	61,28	76,43	51,53
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	245,46				
24	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	56 455 800,00				

Земельный участок 63:09:0000000:799

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
2	Цена предложения по объявлению, руб.		2 000 000	10 000 000	20 000 000	5 700 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	450 000,00	3 200,00	22 000,00	40 000,00	13 453
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		625,00	454,55	500,00	423,70
6	Среднее значение, руб./кв.м		500,81			
7	Коэффициент вариации		17,68%			
7	Имущественные права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		625,00	454,55	500,0	423,7

8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,70%	-11,70%	-11,70%	-11,70%
	Корректировка ед. цены		-73,13	-53,18	-58,50	-49,57
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,50	374,10
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	07 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	для с/х производства	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения производственных зданий
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,50	374,10
13	Транспортная доступность	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		551,87	401,37	441,5	374,1
14	Площадь, кв.м	450 000,00	3 200,00	22 000,00	40 000,00	13 453,00
	свободный член	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900
	степень	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100
	у	0,0903	0,2552	0,1703	0,1502	0,1888
	Корректировка		-64,62%	-46,98%	-39,88%	-52,17%
	Корректировка ед. цены		-356,62	-188,56	-176,07	-195,17
	Скорректированная ед. цена		195,25	212,81	265,43	178,93

15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		195,25	212,81	265,4	178,9
16	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		195,25	212,81	265,4	178,9
	Скорректированная ед. цена		195,25	212,81	265,4	178,9
	Среднее значение, руб./кв.м		213,09			
17	Коэффициент вариации		17,61%			
18	Число внесенных корректировок	8,00	2	2	2	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-429,75	-241,74	-234,6	-244,8
20	Относительная величина внесенных корректировок		-68,76%	-53,18%	-46,92%	-57,78%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
 кадастровым номером: 63:09:0000000:799

		1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
		16,00	4,000	4,000	4,000	4,000
21	Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
22	Удельная стоимость		48,81	53,20	66,35	44,73
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	213,09				
24	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	95 890 500,00				

Источник информации: расчет Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составляет менее 33,00%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

11.5.2 Стоимость земельных участков по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	230 000,00	245,4600	56 455 800,00
2	Земельный участок	450 000,00	213,0900	95 890 500,00
	Итого:			152 346 300,00

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с
кадастровым номером: 63:09:0000000:799

11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	56 455 800,00	56 400 000,00
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137	95 890 500,00	95 900 000,00
	Итого:					152 300 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Стоимость по затратному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	56 400 000,00	не применялся	56 400 000,00
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	95 900 000,00	не применялся	95 900 000,00
	Итого:					152 300 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 07 октября 2022 г. округленно составляет:

152 300 000,00 руб. (Сто пятьдесят два миллиона триста тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./
/Филатов В.Д./

07 октября 2022 г.

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №37 от 21 сентября 2022 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 230 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:798 и Земельный участок общей площадью 450 000,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0000000:799).

Оценка проведена по состоянию на 07 октября 2022 г. и представлена в Отчете об оценке №800-105-37-1022-05 от 07 октября 2022 г.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

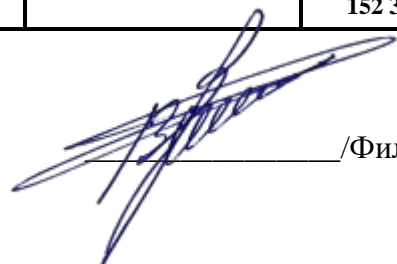
В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 07 октября 2022 г. составляет (НДС не облагается) округленно:

**152 300 000,00 руб. (Сто пятьдесят два миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)
(НДС не облагается)¹**

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	56 400 000,00
3	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	95 900 000,00
Итого:				152 300 000,00

Оценщик

 /Филатов В.Д./

¹ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

02.09.2022 07:04097/22@

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Соколова

Авдеева Софья Михайловна
(495) 531-08-00 (13-06)

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 0321-33-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018926-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2017 года № 0002.

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-3 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024.

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024.

Номер 016742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024.



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Патриоткиа, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.

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

3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. 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, приводящие к предъявлению требований (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.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки:
- первый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа 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.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховником 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 односторонней деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре;

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается вся предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требующая и возмещения убытков или иного возмещения, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц;

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) односторонней деятельности;

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховником 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;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховника или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не поступила;

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заказа Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становится неотъемлемой частью Договора;

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты со стороны Страхователя – mail@ingosstrax.ru, со стороны Страховника – prof-mak@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)971-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва/Город, ул. Басуновская, 49, стр.2

ИНН 7701931014

Расч. сч. 40702810499026070247 в Филиал ПАО Банк «ФК»

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Александров на основании
Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Петровка, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

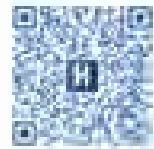
БИК: 044525187

От Страховщика:

Н.С. Соловьев
Н.С. Соловьев
Заместитель начальника отдела
страхового финансового и
профессионального рисков



Н.С. Соловьев И.П. № 12011
А.А. Салыкин



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фисалев Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк, ОУФМС России по г.р. Москва в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять единичную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки: <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>При нарушении первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает никаких правовых последствий для его сторон.</p> <p>В случае неплаты второго или последующих платежей страховой премии в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.</p> <p>Оценочным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.

8.2. 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.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Права страхователя.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонный сайт осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	blatko@okbz.ru	prof-mak@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7 499/973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:  **Филарет Владимирович Дмитриев**

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:  **СТАО «Инвестстрой»**

От Страховщика:
Архипьевский С.Ю., Генеральный директор филиала и профессионального
фидуциарного и профессионального страхового подразделения
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 923499, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одиново, ул. Тимирязев, д. 16, кв. 109
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушьяя, 11 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительны, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с вытекающими условиями в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г., - второй платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г., - третий платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г., - четвертый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г., - пятый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. При уплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается во вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае уплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе провозгласить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения действия Договора является дата окончания оговоренного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения действия настоящего Договора. Оплатным страховым периодом является часть, предусмотренная настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оговоренной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением расходов от Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бесспорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. 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.

8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедший в течение Периода страхования или Реституционного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	anrepa@yandex.ru	prof-mk@insges.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-93-01

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

Александровский С.В., Исполнительный директор страховой компании
финансист и профессиональный работник, действующий
на основании Договора №768457-420 от 24.08.2020г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 2021 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 09 апреля 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бузникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 03 декабря 20 24г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

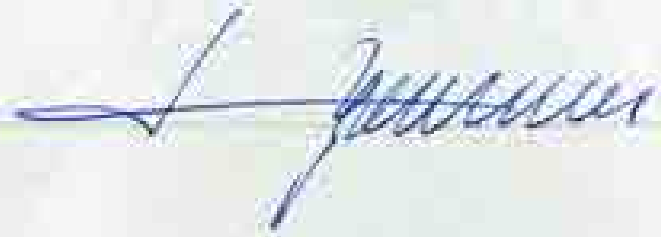
«Оценка бизнеса»

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 29 марта 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

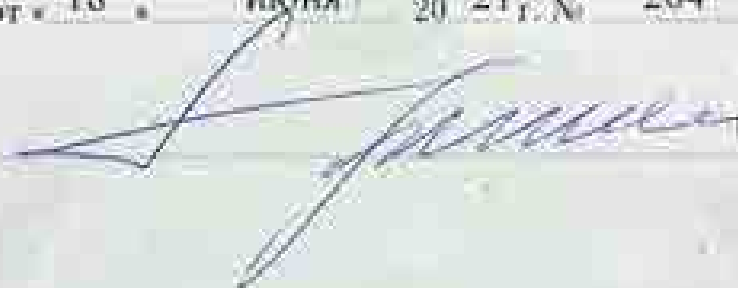
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бужин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 июня 2024 г.

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 03 декабря 20 24г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи 13 мая 2010 года

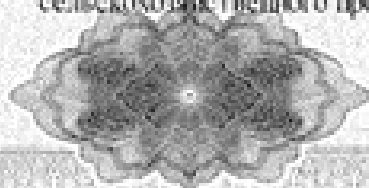
Документы-основания Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентный "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611
Изменения и дополнения №1 от 20.08.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1
Изменения и дополнения №2 от 06.10.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-2
Изменения и дополнения №3 от 15.01.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-3
Изменения и дополнения №4 от 28.03.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-4
Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 20.04.2010 г. № 42-10-СК-02/2104;
Договор купли-продажи от 21.04.2010г. между ООО "Февраль" и ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый рентный".

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый Рентный" (Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентный "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611, с изменениями и дополнениями №1 от 20.08.2009 г., №2 от 06.10.2009г., №3 от 15.01.2010г., №4 от 28.03.2010г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1, № 1448-94199611-2, № 1448-94199611-3, № 1448-94199611-4) под управлением ООО УК "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН/КПП: 6316130695/631601001; место нахождения: 443086, Российская Федерация, г. Самара, ул.Ерошевского, д.3 "А"; Зарегистрировано: 13.03.2008г.Инспекцией Федеральной налоговой службы по октябрьскому району г.Самара, свидетельство № 63 №004845618 ОГРН: 1086316002200), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ)
Назначение: Земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства

63-АЕ 018901



САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Площадь: 230000,00 кв.м

Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский р-н, в 640 м по направлению на юг от здания,
имеющего адрес: Южное шоссе, 145

Кадастровый (или условный) номер

63-09-0000000:798

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 мая 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-09/04/2010-54

Государственный регистратор Миненок В.А.

Иные участники общей долевой собственности соответствующими данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 13.05.2010

не зарегистрированы

Государственный регистратор Миненок В.А.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи 13 мая 2010 года

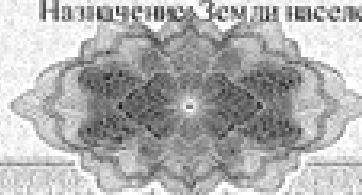
Документы-основания Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рептейн "Первый Рептейн" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611
Изменения и дополнения №1 от 20.08.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1
Изменения и дополнения №2 от 06.10.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-2
Изменения и дополнения №3 от 15.01.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-3
Изменения и дополнения №4 от 28.03.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-4
Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 20.04.2010 г. № 42-10-СК-02/2104;
Договор купли-продажи от 21.04.2010г. между ООО "Февраль" и ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда рептейн "Первый рептейн".

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рептейн "Первый Рептейн" (Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рептейн "Первый Рептейн" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611, с изменениями и дополнениями №1 от 20.08.2009 г., №2 от 06.10.2009г., №3 от 15.01.2010г., №4 от 28.03.2010г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1, № 1448-94199611-2, № 1448-94199611-3, № 1448-94199611-4) под управлением ООО УК "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН/КПП: 6316130695/631601001; место нахождения: 443086, Российская Федерация, г. Самара, ул.Ерошевского, д.3 "А", Зарегистрировано: 13.03.2008г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Самара, свидетельство 63 №004845618 ОГРН: 1086316002200), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ)
Назначение: Земли населенных пунктов, для

63-АЕ 018939



САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

сельскохозяйственного производства

Площадь: 450000,00 кв.м

Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский р-н, в 620 м по направлению на юго-запад от
здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137

Кадастровый (или условный) номер

63:09:0000000:799

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 12 мая 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-09/047/2010

Государственный регистратор Миненок В.

Иные участники общей долевой собственности, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 12.05.2010

не зарегистрированы

Государственный регистратор Миненок В.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белорусская, 33, г.Тольятти, Самарская область, РФ, 445020,
Тел. (8482) 543082, факс (8482) 544978, das@tgi.ru

23.12.2020 № 3769/5.1-1
На № 3029-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»
ул. Николаямская,
д.13, стр.1, 5 этаж,
комнаты 1-31
г. Москва, 109240

О подготовке градостроительного плана

УВЕДОМЛЕНИЕ

о готовности градостроительного плана земельного участка

Сообщаю вам, ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», о готовности градостроительного плана земельного участка, имеющего кадастровый номер 63:09:0000000:799, площадью 450000 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 620м по направлению на юго-запад от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137.

Руководитель управления
архитектуры и градостроительства



А.А. Шишкин
А.А. Шишкин

«__» _____ 2020 г.

Керасирова Т.И.

Керасирова Т.И.

Градостроительный план земельного участка

№ Р Ф - 6 3 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 3 9 2 8

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
-обращения № 3029-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», ИНН 7718218817

/реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка/

Местонахождение земельного участка

Самарская область

/субъект Российской Федерации/

Городской округ Тольятти

/муниципальный район или городской округ/

/поселение/

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	426499,28	1313401,84
2	426406,17	1314052,39
3	426385,52	1314049,36
4	425727,74	1313952,83
5	425754,54	1313765,59
6	425820,59	1313304,05

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **63:09:0000000:799**

Площадь земельного участка **450000 кв.м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: **объекты капитального строительства отсутствуют.**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) **Проект планировки территории не утвержден.**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории 20.11.2017г. №3797-п/1 постановление «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта линии электропередач ЛЭП - 110 кВ отпайка на ГПП "Автозаводская", Автозаводский р-н, г. Тольятти

/указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории/

Градостроительный план подготовлен Шишкин А.А., руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности, администрация городского округа Тольятти

М.П

При наличии

Дата выдачи



Ф.И.О., должность, полномоченного лица, наименование органа/

Шишкин А.А.
(подпись)

Шишкин А.А.

(расшифровка подписи)

23.12.2020

СРЕДНОВАРШЕНАЯ ПЛОЩАДЬ
в документах по СОВР не учитываются
неиспользуемые и неопределенные участки

ТАБЛИЦА УРОВЕНЬ ЭКОНОМИКАТИВНОСТИ
ИСПОЛНЕНИЯ УЧАСТКА

№ п/п	X	Y
1	428 493 28	1 313 401 84
2	428 428 17	1 314 022 28
3	428 393 52	1 314 048 38
4	428 377 74	1 313 982 32
5	428 254 54	1 313 795 52
6	428 020 58	1 313 594 05

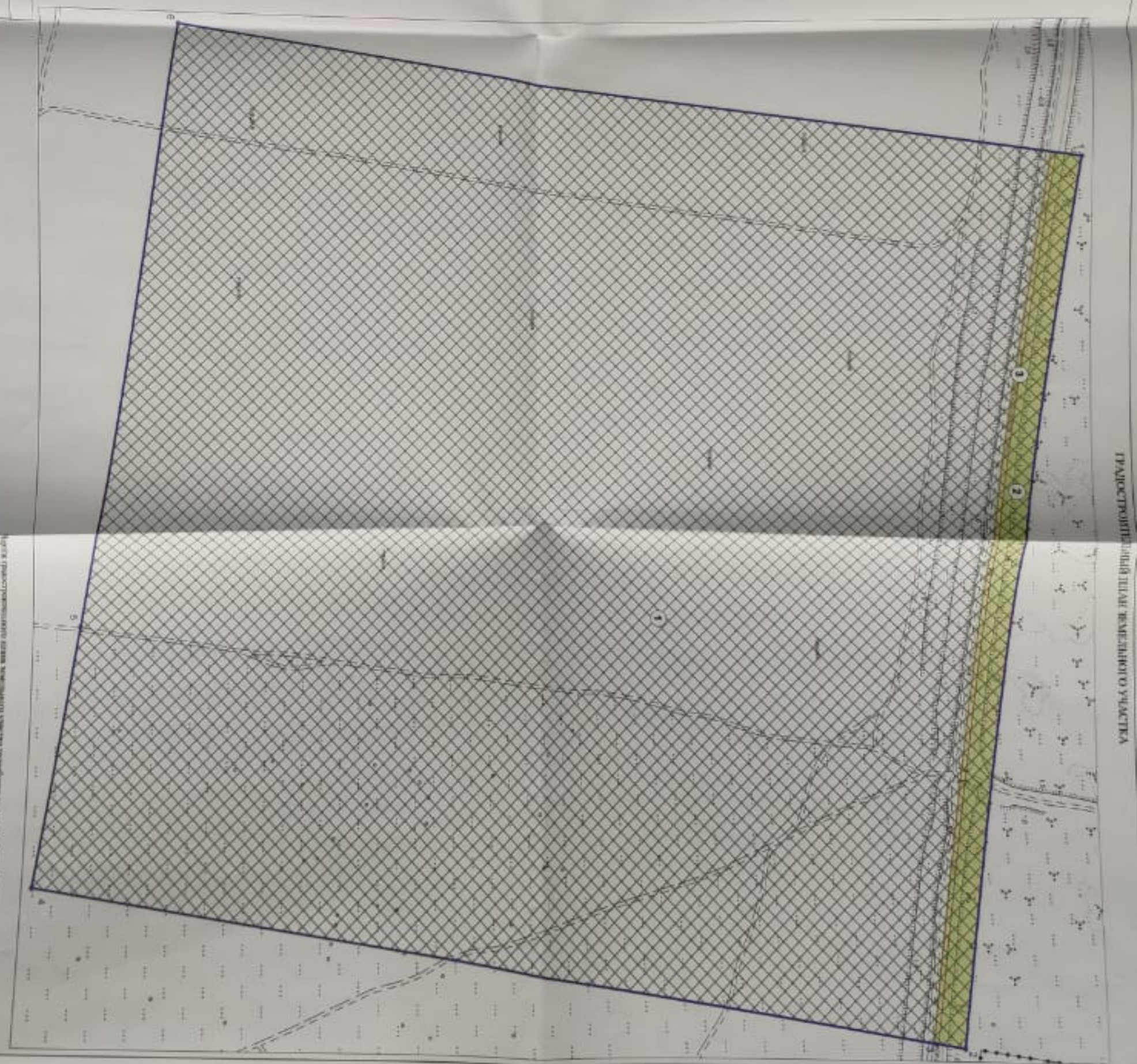


Уровень проекции: эллипсоид Тольятти
Кадастровый номер: 03:09:0000000

УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ

- Место размещения пункта
- Место размещения фундаментов опор, стоек, столбов, опорных
- Опасные зоны (земельный участок, зона застройки, зона охраны объектов культурного наследия, зона охраны объектов историко-культурного наследия, зона охраны объектов археологического наследия)
- Границы зон охраны объектов культурного наследия
- Опасные зоны объектов инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Место размещения земельного участка, опорных, стоек, столбов	
2	Опасные зоны объектов инженерной инфраструктуры	
3	Опасные зоны объектов культурного наследия	
4	Опасные зоны объектов историко-культурного наследия	
5	Опасные зоны объектов археологического наследия	
6	Опасные зоны объектов археологического наследия	
7	Опасные зоны объектов археологического наследия	
8	Опасные зоны объектов археологического наследия	
9	Опасные зоны объектов археологического наследия	
10	Опасные зоны объектов археологического наследия	



Информация о земельном участке:
 Категория земель: населенные пункты
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
 Площадь: 45000 кв. м
 Кадастровый номер: 03:09:0000000
 Дата кадастрового учета: 12.12.2012 г.
 Сведения об объекте недвижимости:
 Объект недвижимости: здание складского назначения
 Адрес: г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, указанного адрес: Южная улица, 137
 Дата: 12.12.2012 г.
 Подпись: [Подпись]

СООБЩЕНИЕ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ОГРН: 5040000000000000000

ИНН: 5040000000

Адрес: г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, указанного адрес: Южная улица, 137

Сведения об объекте недвижимости:
 Объект недвижимости: здание складского назначения
 Адрес: г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, указанного адрес: Южная улица, 137

Сведения об объекте недвижимости:
 Объект недвижимости: здание складского назначения
 Адрес: г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, указанного адрес: Южная улица, 137

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не устанавливается или для которого градостроительный Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3, регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который градостроительный регламент не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки (ПЗиЗ) г.о. Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти Решение № 1059 от 24.12.2008 г., в редакции от 19.06.2013 г. № 1236, от 21.05.2014 г. №316, от 04.06.2014г. №347, от 04.06.2014 г. №348, от 18.06.2014. №359; 18.06.2014. №360; от 29.10.2014. №477; от 29.10.2014. №478; от 29.10.2014. №479; от 10.12.2014 №544; от 24.12.2014. №563; от 21.01.2015. №581; от 22.04.2015. №689; от 22.04.2015. №690; от 20.05.2015. №710; от 17.06.2015. №751; от 17.06.2015. №752; от 17.06.2015. №753; от 08.07.2015 №791; от 23.09.2015 №806; от 23.09.2015 №807; от 23.09.2015 №809; от 23.09.2015 №810; от 11.11.2015 №887; от 23.12.2015. №930; от 23.12.2015. №931; от 20.01.2016 №944; от 02.03.2016 №988; от 13.04.2016г. №1030; от 22.06.2016 №1116; от 22.06.2016 №1118; от 19.06.2016 №1236; от 26.10.2016. №1221; 09.11.2016. № 1246; от 21.12.2016. №1300; от 01.02.2017. №1320; от 01.02.2017. №1321; от 15.02.2017 № 1338, от 15.02.2017 № 1339, от 15.02.2017 № 1340, от 01.03.2017 № 1352, от 15.03.2017 № 1373, от 05.04.2017 №1384, от 05.04.2017 №1387, от 05.04.2017 №1388, от 05.04.2017 №1389, от 05.04.2017 №1390, №1425 от 19.04.2017; №1465 от 24.05.2017; №1501 от 12.07.2017; 1502 от 12.07.2017; 1524 от 20.09.2017; 1592 от 22.11.2017; №1618 от 20.12.2017; №1634 от 24.01.2018; №1635 от 24.01.2018; №1636 от 24.01.2018; №1657 от 21.02.2018; № 1688 от 21.03.2018; № 1700 от 04.04.2018; №1701 от 04.04.2018; №1702 от 04.04.2018, №1775 от 20.06.2018, №1776 от 20.06.2018; №1788 от 04.07.2018; № 58 от 14.11.2018; №59 от 14.11.2018; №67 от 21.11.2018; №70 от 21.11.2018; №120 от 16.01.2019; №151 от 20.02.2019; №188 от 02.04.2019; №189 от 02.04.2019; №190 от 02.04.2019; №209 от 17.04.2019; №210 от 17.04.2019; №235 от 22.05.2019; №236 от 22.05.2019; №294 от 03.07.2019; №295 от 03.07.2019; №334 от 18.09.2019; №336 от 18.09.2019; №375 от 06.11.2019; №376 от 06.11.2019; №430 от 11.12.2019; №446 от 24.12.2019; №492 от 19.02.2020; №493 от 19.02.2020; №554 от 20.05.2020; №555 от 20.05.2020; №601 от 03.06.2020; №623 от 17.06.2020; №679 от 23.09.2020; №680 от 23.09.2020; №681 от 23.09.2020; №682 от 23.09.2020; №712 от 07.10.2020.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка: Территориальная зона ПК-3 – Зона промышленных объектов IV-V классов опасности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> - противопожарные водопроводы; - объекты водоснабжения и водоотведения; - распределительные устройства (РУ); - распределительные пункты (РП); - электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;

	<ul style="list-style-type: none"> - трансформаторные подстанции (ТП); - линии электропередачи; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - котельные; - тепловые сети и сооружения; - канализационные сети и сооружения на них; - сети водоснабжения и сооружения на них; - газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ); - газораспределительная сеть; - центральные тепловые пункты (ЦТП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водопроводные насосные станции (ВНС); - канализационные насосные станции (КНС); - ливневые насосные станции (ЛНС); - местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9)	<ul style="list-style-type: none"> - научно-исследовательские лаборатории; - проектные организации
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Магазины (4.4)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты по продаже автомобильного транспорта; - объекты торговли
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания
Автомобильный транспорт (7.2); Обслуживание автотранспорта (4.9)	- объекты автомобильного транспорта
Тяжелая промышленность (6.2); Легкая промышленность (6.3); Пищевая промышленность (6.4); Нефтехимическая промышленность (6.5); Строительная промышленность (6.6)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты промышленного назначения IV - V классов опасности; - очистные сооружения предприятий
Связь (6.8)	- объекты связи
Склады (6.9)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты коммунально-складского назначения V класса опасности; - склады
Железнодорожный транспорт (7.1)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты обслуживания и хранения железнодорожного транспорта; - объекты железнодорожного транспорта
Водный транспорт (7.3)	- портовые здания и сооружения
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- пожарные части

Воздушный транспорт (7.4)	- вертолетные площадки
"Спорт" (5.1)	- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа
Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	- объекты обслуживания автотранспорта (АЗС, СТО, автомойки)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	-зеленые насаждения; -проезды; -пешеходные тротуары; -велодорожки; -малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Гостиничное обслуживание (4.7)	- гостиницы
Бытовое обслуживание (3.3)	- химчистки, прачечные; - мастерские бытового ремонта (обувь, часы, бытовая техника, оргтехника, галантерея); - бани, сауны
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- объекты ветеринарии
Приюты для животных (3.10.2)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания бездомных животных
Фармацевтическая промышленность (6.3.1)	- объекты промышленного назначения IV - V классов опасности

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Питомники (1.17)	- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		3	4	5	6	7	8
1	2						
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв м					
Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	не подлежат ограничению;	не подлежит ограничению;	Для зданий, строений, сооружений – 80%; подлежит инженерно-техническому обеспечению - не подлежит ограничению;	Без ограничений	-
			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действует градостроительный регламент не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случаев, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта регулирующего использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства				Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты постановления об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (дл./нет)				Требования к размещению объектов капитального строительства			
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства: не имеется

№ _____
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации информация отсутствует

№ _____
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимального допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой

свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, зона с особыми условиями использования территорий, № 219, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **12209 кв.м**, отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «2».

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайка на ГПП "Автозаводская" в границах З.У.с КН 63:09:0000000:799 (по проекту планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта линии электропередач ЛЭП - 110 кВ отпайка на ГПП "Автозаводская", Автозаводский р-н, г. Тольятти); Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства № 008с-20 от 10.03.2020, срок действия: 29.10.2020, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **14480 кв. м**. Зона отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «3».

6.Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
	1	426481,16	1313399,23

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.2);	2	426387,52	1314049,66
	3	426406,17	1314052,39
	4	426499,28	1313401,84
Охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайка на ГПП "Автозаводская" в границах З.У.с КН 63:09:0000000:799; (поз.3);	1	426499,28	1313401,84
	2	426406,17	1314052,39
	3	426385,52	1314049,36
	4	426384,17	1314049,16
	5	426453,16	1313569,16
	6	426477,71	1313398,73

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения)	-
Реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	-
Вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение / водоотведение
Информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Срок действия технических условий	Информация отсутствует
Возможные точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: **Постановление мэрии городского округа Тольятти от 26.02.2013г №543-п/1 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа Тольятти»**

11. Информация о красных линиях: **информация отсутствует**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белорусская, 33, г.Тольятти, Самарская область, РФ, 445020,
Тел. (8482) 543082, факс (8482) 544978, das@tgl.ru

23.12.2020 № 3740/5.1-1
На № 3031-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»
ул. Николаямская,
д.13, стр.1, 5 этаж,
комнаты 1-31
г. Москва, 109240

О подготовке градостроительного плана

УВЕДОМЛЕНИЕ

о готовности градостроительного плана земельного участка

Сообщаю вам, ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», о готовности градостроительного плана земельного участка, имеющего кадастровый номер 63:09:0000000:798, площадью 230000 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 640м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145.

Руководитель управления
архитектуры и градостроительства



А.А. Шишкин
А.А. Шишкин

«__» _____ 2020 г.

Керасирова Т.И.

Керасирова Т.И.

Градостроительный план земельного участка

№ Р Ф - 6 3 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 3 9 2 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
-обращения № 3031-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», ИНН 7718218817

/реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка/

Местонахождение земельного участка

Самарская область

/субъект Российской Федерации/

Городской округ Тольятти

/муниципальный район или городской округ/

/поселение/

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	426546,80	1313069,79
2	426499,28	1313401,84
3	425820,59	1313304,05
4	425830,00	1313238,36
5	425868,11	1312972,00

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **63:09:0000000:798**

Площадь земельного участка **230000 кв.м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: **объекты капитального строительства отсутствуют.**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории 20.11.2017г. №3797-п/1 постановление «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта линии электропередач ЛЭП - 110 кВ отпайка на ГПП "Автозаводская", Автозаводский р-н, г. Тольятти

/указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории/

Градостроительный план подготовлен Шишкин А.А., руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности, администрация городского округа Тольятти



Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа/

М.П

При наличии

Шишкин А.А.
(подпись)

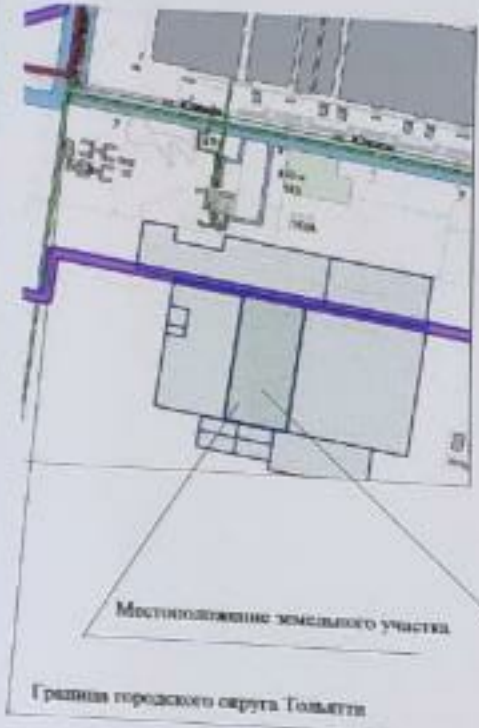
Шишкин А.А.

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

23.12.2020

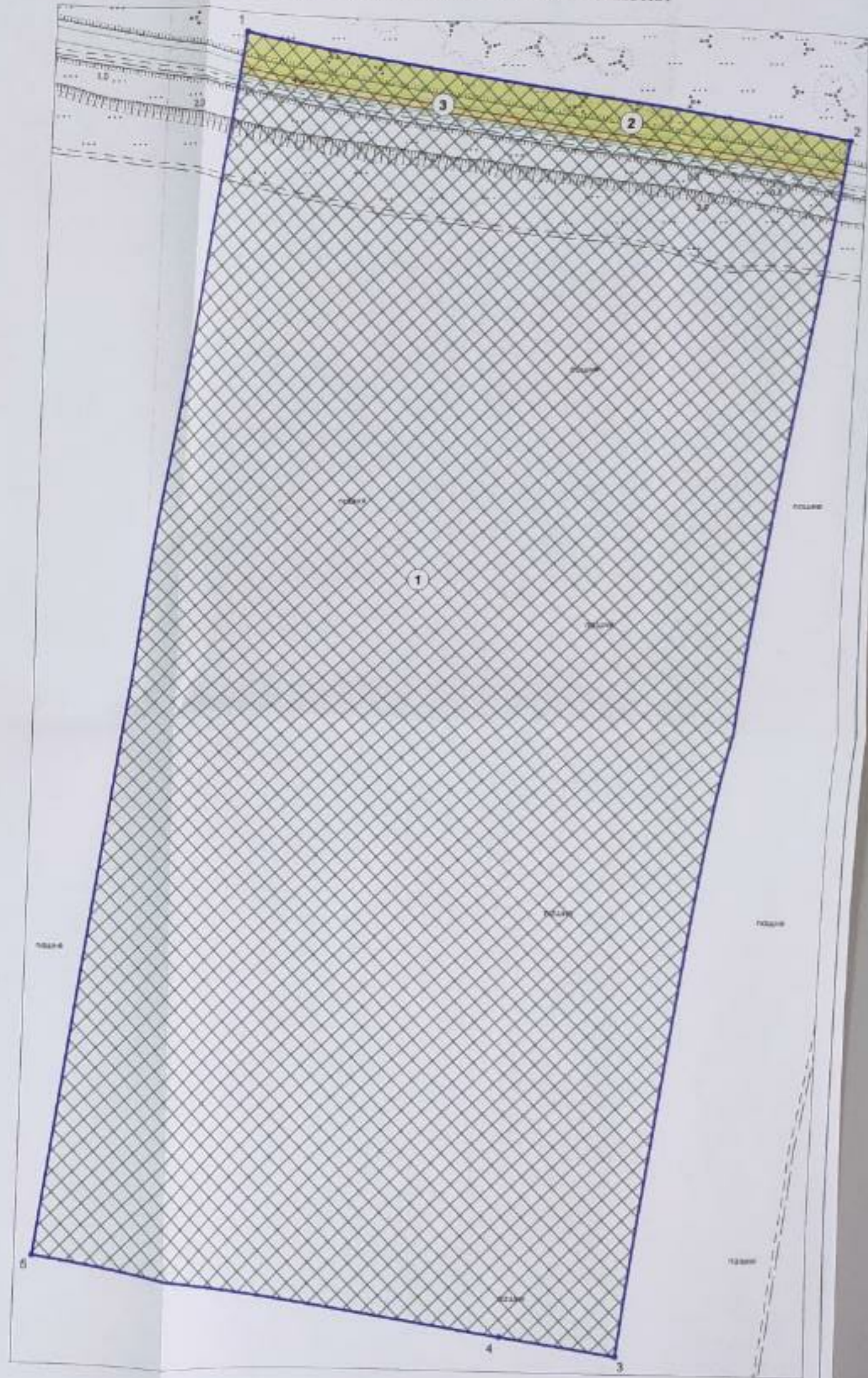
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
с обозначением зон ОУИП из принципа землепользования и застройки г.о. Тольятти



**ТАБЛИЦА ТОЧЕК ПОВОРОТА ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Ном	X	Y
1	426 546,80	1 313 068,79
2	426 499,28	1 313 401,84
3	425 820,59	1 313 304,05
4	425 830,00	1 313 238,38
5	425 868,11	1 312 972,00

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельного участка
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайки на ГПП "Автозаводская" в границах З.У с ИИ 63:09:0000000:798
- Граница городского округа Тольятти
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№п/п	Наименование	Примечание

МЕСТА ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

№п/п	Наименование	Примечание
1	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений	

ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№п/п	Наименование	Примечание
2	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	
3	Охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайки на ГПП "Автозаводская" в границах З.У с ИИ 63:09:0000000:798	

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№п/п	Наименование	Примечание

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной ФГУП "МАП" в 2005 г.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Муниципальным бюджетным учреждением городского округа Тольятти "Архитектура и Градостроительство" - 18.12.2020 г.

Система координат - МСК-63

Площадь земельного участка - 230000 кв. м

Градостроительный план земельного участка						Страниц	Лист	Листов
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145						ДПТ	1	1
Имя	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальное бюджетное учреждение г.о. Тольятти "Архитектура и Градостроительство"		
Директор	Керсолова П.И.				1	Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:2000		
Исполн.	Машурова Г.							
Разработ.	Дятлова Л.С.							

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов опасности. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) г.о. Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти Решение № 1059 от 24.12.2008 г., в редакции от 19.06.2013 г. № 1236, от 21.05.2014 г. №316, от 04.06.2014г. №347, от 04.06.2014 г. №348, от 18.06.2014. №359; 18.06.2014. №360; от 29.10.2014. №477; от 29.10.2014. №478; от 29.10.2014. №479; от 10.12.2014 №544; от 24.12.2014. №563; от 21.01.2015. №581; от 22.04.2015. №689; от 22.04.2015. №690; от 20.05.2015. №710; от 17.06.2015. №751; от 17.06.2015. №752; от 17.06.2015. №753; от 08.07.2015 №791; от 23.09.2015 №806; от 23.09.2015 №807; от 23.09.2015 №809; от 23.09.2015 №810; от 11.11.2015 №887; от 23.12.2015. №930; от 23.12.2015. №931; от 20.01.2016 №944; от 02.03.2016 №988; от 13.04.2016г. №1030; от 22.06.2016 №1116; от 22.06.2016 №1118; от 19.06.2016 №1236; от 26.10.2016. №1221; 09.11.2016. № 1246; от 21.12.2016. №1300; от 01.02.2017. №1320; от 01.02.2017. №1321; от 15.02.2017 № 1338, от 15.02.2017 № 1339, от 15.02.2017 № 1340, от 01.03.2017 № 1352, от 15.03.2017 № 1373, от 05.04.2017 №1384, от 05.04.2017 №1387, от 05.04.2017 №1388, от 05.04.2017 №1389, от 05.04.2017 №1390, №1425 от 19.04.2017; №1465 от 24.05.2017; №1501 от 12.07.2017; 1502 от 12.07.2017; 1524 от 20.09.2017; 1592 от 22.11.2017; №1618 от 20.12.2017; №1634 от 24.01.2018; №1635 от 24.01.2018; №1636 от 24.01.2018; №1657 от 21.02.2018; № 1688 от 21.03.2018; № 1700 от 04.04.2018; №1701 от 04.04.2018; №1702 от 04.04.2018, №1775 от 20.06.2018, №1776 от 20.06.2018; №1788 от 04.07.2018; № 58 от 14.11.2018; №59 от 14.11.2018; №67 от 21.11.2018; №70 от 21.11.2018; №120 от 16.01.2019; №151 от 20.02.2019; №188 от 02.04.2019; №189 от 02.04.2019; №190 от 02.04.2019; №209 от 17.04.2019; №210 от 17.04.2019; №235 от 22.05.2019; №236 от 22.05.2019; №294 от 03.07.2019; №295 от 03.07.2019; №334 от 18.09.2019; №336 от 18.09.2019; №375 от 06.11.2019; №376 от 06.11.2019; №430 от 11.12.2019; №446 от 24.12.2019; №492 от 19.02.2020; №493 от 19.02.2020; №554 от 20.05.2020; №555 от 20.05.2020; №601 от 03.06.2020; №623 от 17.06.2020; №679 от 23.09.2020; №680 от 23.09.2020; №681 от 23.09.2020; №682 от 23.09.2020; №712 от 07.10.2020.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка: Территориальная зона ПК-3 – Зона промышленных объектов IV-V классов опасности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание (3.1)	- противопожарные водопроводы; - объекты водоснабжения и водоотведения; - распределительные устройства (РУ); - распределительные пункты (РП); - электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;

	<ul style="list-style-type: none"> - трансформаторные подстанции (ТП); - линии электропередачи; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - котельные; - тепловые сети и сооружения; - канализационные сети и сооружения на них; - сети водоснабжения и сооружения на них; - газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ); - газораспределительная сеть; - центральные тепловые пункты (ЦТП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водопроводные насосные станции (ВНС); - канализационные насосные станции (КНС); - ливневые насосные станции (ЛНС); - местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9)	<ul style="list-style-type: none"> - научно-исследовательские лаборатории; - проектные организации
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Магазины (4.4)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты по продаже автомобильного транспорта; - объекты торговли
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания
Автомобильный транспорт (7.2); Обслуживание автотранспорта (4.9)	- объекты автомобильного транспорта
Тяжелая промышленность (6.2); Легкая промышленность (6.3); Пищевая промышленность (6.4); Нефтехимическая промышленность (6.5); Строительная промышленность (6.6)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты промышленного назначения IV - V классов опасности; - очистные сооружения предприятий
Связь (6.8)	- объекты связи
Склады (6.9)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты коммунально-складского назначения V класса опасности; - склады
Железнодорожный транспорт (7.1)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты обслуживания и хранения железнодорожного транспорта; - объекты железнодорожного транспорта
Водный транспорт (7.3)	- портовые здания и сооружения
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- пожарные части

Воздушный транспорт (7.4)	- вертолетные площадки
"Спорт" (5.1)	- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа
Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	- объекты обслуживания автотранспорта (АЗС, СТО, автомойки)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	-зеленые насаждения; -проезды; -пешеходные тротуары; -велодорожки; -малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Гостиничное обслуживание (4.7)	- гостиницы
Бытовое обслуживание (3.3)	- химчистки, прачечные; - мастерские бытового ремонта (обувь, часы, бытовая техника, оргтехника, галантерея); - бани, сауны
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- объекты ветеринарии
Приюты для животных (3.10.2)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания бездомных животных
Фармацевтическая промышленность (6.3.1)	- объекты промышленного назначения IV - V классов опасности

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Питомники (1.17)	- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

1		2		3		4	5	6	7	8
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений					
Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	не подлежат ограничению;	не подлежат ограничению;	не подлежат ограничению;	не подлежат ограничению;	Для зданий, строений, сооружений – 80%; объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежат ограничению;	Без ограничений	-

2.4. Требования к изначенно, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на котором градостроительный регламент не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случаев, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта регулирующего использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства				Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)											
	Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства	Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства	Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
Реквизиты по-ложения об-особо охраня-емой природ-ной террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты по-ложения об-особо охраня-емой природ-ной террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии	Реквизиты у-твержденной до-кументации по планиров-ке террито-рии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства: не имеется объектах капитального

№ _____ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) _____ (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь инвентаризационный или кадастровый номер _____ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки))

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации информация отсутствует

№ _____ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) _____ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

_____ (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата) этого решения)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимального допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой

свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами., Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, зона с особыми условиями использования территорий, № 219, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **6094 кв.м**, отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «2».

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайка на ГПП "Автозаводская" в границах З.У.с КН 63:09:0000000:798 (по проекту планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта линии электропередач ЛЭП - 110 кВ отпайка на ГПП "Автозаводская", Автозаводский р-н, г. Тольятти); Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства № 008с-20 от 10.03.2020, срок действия: 29.10.2020, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **7258 кв. м**. Зона отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «3».

6.Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
	1	426528,96	1313067,22

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.2);	2	426481,16	1313399,23
	3	426499,28	1313401,84
	4	426546,80	1313069,79
Охранная зона линейного объекта линии электропередач ЛЭП-110кВ отпайка на ГПП "Автозаводская" в границах З.У.с КН 63:09:0000000:798; (поз.3);	1	426546,80	1313069,79
	2	426499,28	1313401,84
	3	426477,71	1313398,73
	4	426509,84	1313175,73
	5	426525,52	1313066,72

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения)	-
Реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	-
Вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение / водоотведение
Информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Срок действия технических условий	Информация отсутствует
Возможные точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: **Постановление администрации городского округа Тольятти от 26.02.2013г №543-п/1 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа Тольятти»**

11. Информация о красных линиях: **информация отсутствует**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Участок 32 сот. (промназначе... 2 000 000 Р

Пользователь

8 919 814-03-92

Написать сообщение

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Тольятти

Район

Найти

Тольятти · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 32 сот. (промназначения)

2 000 000 Р

62 500 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 919 814-03-92

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -14 кг CO₂

Подписаться на продавца

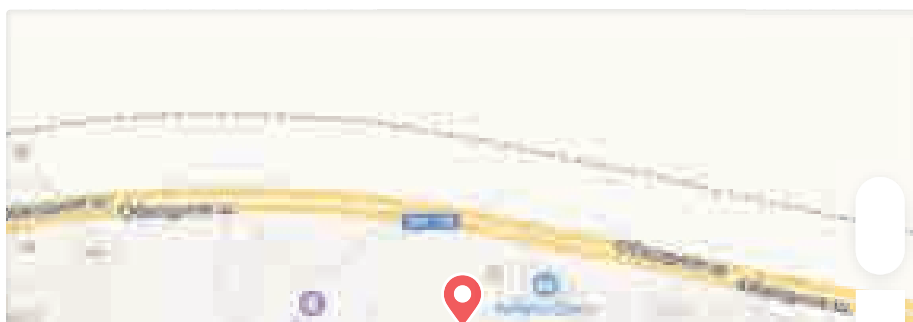
Об участке

Площадь: 32 сот.

Расположение

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



Участок 32 сот. (промназначе... 2 000 000 Р

Пользователь

8 919 814-03-93

Написать сообщение

© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Описание

Участок на обводном шоссе

Первая линия , участок между ул солнечной и земляничной .

№ 2511829871 · 28 сентября в 22:37 · 990 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

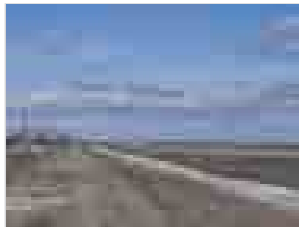
Похожие объявления



Участок 1 сот.
(промназначения)

350 000 Р

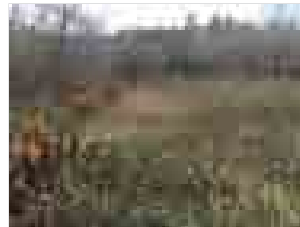
Самарская область,
Тольятти, Центральный район, р-н Центральный
Сегодня 05:26



Участок 7,35 га (ИЖС)

380 000 Р

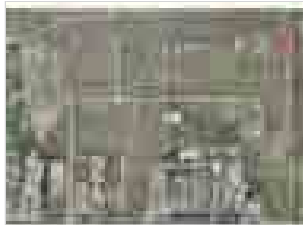
Самарская область,
Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Фермерская ул., р-н Автозаводский
1 октября 11:17



Участок 5 сот.
(промназначения)

3 000 000 Р

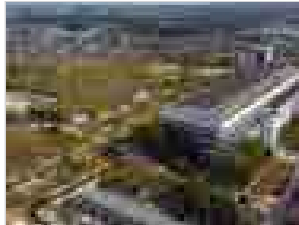
Самарская область,
Тольятти, Лесная ул., р-н Центральный
20 сентября 16:22



Участок 20 сот.
(промназначения)

2 600 000 Р

Самарская область,
Тольятти, Технопарк Строй-Экспо, р-н Автозаводский
21 сентября 05:22



Участок 29,2 сот.
(промназначения)

2 300 000 Р

Самарская область,
Тольятти, ул. Громовой, 35, р-н Комсомольский
29 сентября 05:48



Участок 10 га (ИЖС)

1 500 000 Р

Самарская область,
Тольятти, Северная ул., р-н Автозаводский
8 сентября 08:33

Показать ещё объявления

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ещё](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Коммерческая земля, 1,4 га

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.



1.4 га **Участок поселений (можно изменить)**

Площадь Категория

Продаётся земельный участок площадью 1.4 Га. (13453 м2) на, утвержденном Градостроительным планом перспективы развития города, земельном массиве по адресу - г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 70 лет Победы. Категория земель - "Земли населенных пунктов".

Бюджет утверждён на федеральном и областном уровнях, старт реализации плана 2022г.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 👁️ Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

5 700 000 ₽

УСН

+7 987 972-41-45

ID 67946397

Технические характеристики**Электричество** Есть, по границе участка**Газ** Есть, по границе участка**Канализация** Есть, по границе участка

Тип Центральная

Водоснабжение Есть, по границе участка

Тип Центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Коммерческая земля, 400 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.



20 000 000 ₽

+7 967 723-40-36



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС

Документы проверены

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

[Отзыв о сайте](#)

400.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Земельный участок в собственности, есть утвержденный проект планировки. Общая площадь участка 4 га в собственности. Можно чстями. Стоимость 1 га- 5 млн. рублей, торг возможен.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

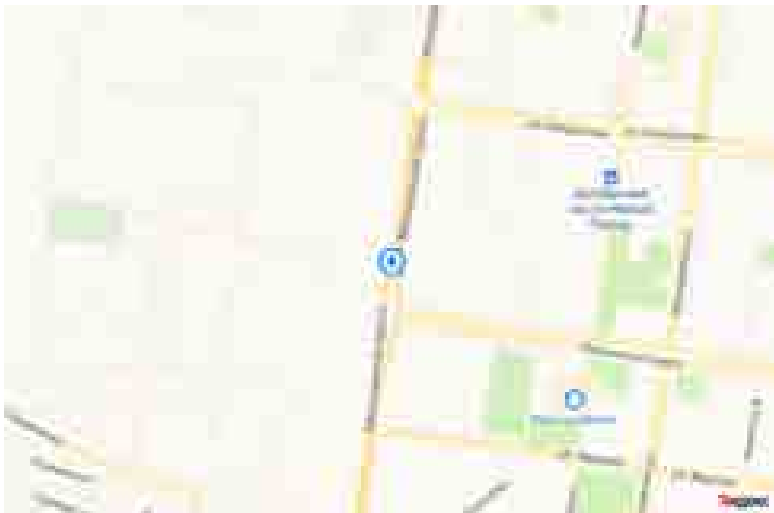


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



+ Разместить объявление

Войти

Коммерческая земля, 220 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г



220.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Участок 2.2 гектара. Электричество подведено, возможность подключения теплоснабжения и водоснабжения. Собственность

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

Технические характеристики**Электричество** Есть, на участке

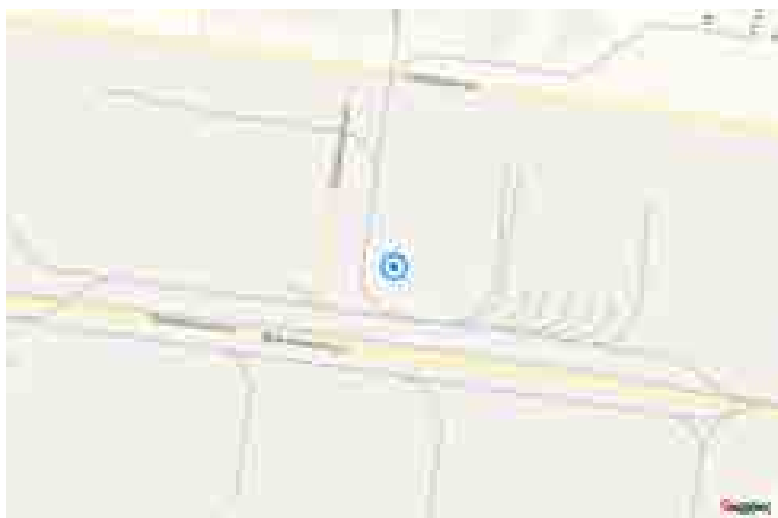
Мощность 150 кВт

Водоснабжение Есть, по границе участка

Тип Центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Свой объект

№ объекта: 50:08:0080300:000

Адрес: Самарская область, район Автозаводский, улица Вокзальная, дом 96Г

Площадь: 220 кв. м

Категория: Земельный участок

Состояние: Земельный участок

Цель использования: Промышленные и иные объекты

Срок аренды: 5 лет

Цена: 1 000 000 руб.

Контакты: 8 800 100 1000



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>