

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-40-0423-01

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно, расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9, 10

по состоянию на 07 апреля 2023 года

дата составления отчета 07 апреля 2023 года.

**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 №40 от 22 марта 2023 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно, расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9, 10

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 07 апреля 2023 года. 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 апреля 2023 года (без НДС) округленно составляет:

**5 894 000,00 руб.**

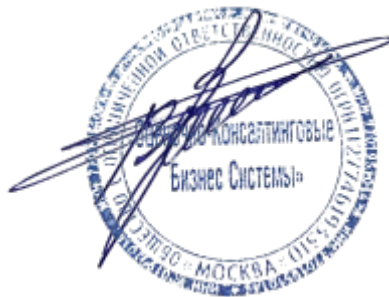
**(Пять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

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

<sup>1</sup> 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);

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя .....</b>	<b>17</b>
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 .....	18
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>19</b>
<b>6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
<b>7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных         с указанием источников их получения .....</b>	<b>22</b>
<b>7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки</b>	<b>23</b>
<b>7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....</b>	<b>26</b>
<b>7.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>33</b>
<b>7.5 Фотографии объекта оценки .....</b>	<b>43</b>
7.5.1 Земельный участок 63:01:0208003:229.....	43
7.5.2 Земельный участок 63:01:0208003:1083.....	45
7.5.3 Жилое строение без права регистрации проживания в нем 63:01:0208004:3096 .....	49
7.5.4 Незарегистрированное строение "Сарай" .....	52
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>54</b>
<b>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 .....</b>	<b>54</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних         факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но         влияющих на их стоимость .....</b>	<b>60</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	60
<b>8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....</b>	<b>63</b>
8.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	125

8.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	125
8.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	133
8.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	136
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>137</b>
9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как свободных .....	138
9.2	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как застроенных.....	140
<b>10</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>143</b>
10.1	Процесс оценки.....	143
10.2	Общие понятия и определения.....	143
10.3	Подходы к оценке объектов недвижимости .....	148
10.3.1	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	149
10.3.2	Доходный подход.....	151
10.3.3	Затратный подход .....	154
10.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки .....	155
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>157</b>
11.1	Методика расчета.....	157
11.2	Выбор единиц сравнения .....	158
11.3	Подбор объектов-аналогов.....	158
11.3.1	Объекты - аналоги.....	159
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	161
11.5	Определение стоимости объектов оценки .....	165
11.5.1	Расчет удельной стоимости объектов оценки.....	166
11.5.2	Стоимость земельных участков по сравнительному подходу без учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:.....	177
11.5.3	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:.....	177
11.6	Расчет справедливой стоимости объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки .....	179
11.6.1	Расчет стоимости объектов оценки .....	180
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>181</b>
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>182</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

---

<b>14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.</b>	<b>183</b>
.....	
<b>14.1 Перечень методической литературы.....</b>	<b>183</b>
<b>14.2 Перечень источников внешней информации.....</b>	<b>184</b>
<b>15 ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>185</b>

## 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	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года

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

Дата оценки	07 апреля 2023 года
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 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, без НДС, руб.	Земельный участок Затратный подход: 1 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00 – Жилое строение без права регистрации проживания в нем) Сравнительный подход: 5 893 000,00руб. (удельный вес результатов подхода 1,00 – земельные участки) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без НДС) округленно, руб.</b>	<b>5 894 000,00 руб. (Пять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи рублей 00 копеек)</b>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года, Отчет об оценке №800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

*Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года*



Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно, расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9, 10.
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.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 07 апреля 2023 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS); характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	07 апреля 2023 года

Период проведения оценки	С 22 марта 2023 года (дата заключения Задания на оценку) по 07 апреля 2023 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	07 апреля 2023 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>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.</p> <p>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.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611</li><li>• Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).<ul style="list-style-type: none"><li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li></ul></li></ul>
--	---

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»</b>          ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b>  <b>Почтовый адрес Оценщика</b>          Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.  <b>Номер контактного телефона Оценщика</b>          +7 (499) 502-82-03  <b>Адрес электронной почты Оценщика</b>          mail-site@okbs.ru  <b>Местонахождение оценщика</b>          офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  <b>Стаж</b>          Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).  <b>Сведения о членстве в СРОО</b>          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  <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>          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  <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>          Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.  <b>Образование Оценщика</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> </p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ООО «ОКБС»</li> <li>▪ ИНН 7701951014</li> <li>▪ Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
<b>Степень участия Оценщика в оценке</b>	100% (полное участие)
<b>Исполнитель</b>	<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        р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"        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>
<b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты</b>	Не привлекались

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 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.

## 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 предопределенной 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».
- ООО «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 В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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.
- 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»

 /В.Д. Филатов/  
/В.Д. Филатов/

07 апреля 2023 года

## 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:

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

### 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](http://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 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 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1 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 7-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494189690
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494188260
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494190177

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

## 7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 7-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-806 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494189690	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - Доверительное управление 63-63-01/282/2009-806
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-784 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494188260	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - Доверительное управление 63-63-01/282/2009-784
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-798 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494190177	Доверительное управление 63-63-01/282/2009-798

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 справедливой стоимости недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года
Объект оценки	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. 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» (№ 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 правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий 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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

---

(обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

***Вывод: Объекты оценки находятся 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.***

### 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, незарегистрированное строение "сарай"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

Таблица 7-4 Жилое строение без права регистрации проживания в нем:

<b>Наименование</b>	Жилое строение без права регистрации проживания в нем
<b>Адрес местоположения</b>	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64
<b>Ранее присвоенный государственный учетный номер</b>	Инвентарный номер 4004600; Условный номер 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	Не используется
<b>Объем, куб. м</b>	Нет данных
<b>Год постройки</b>	Нет данных
<b>Этажность</b>	1, в том числе подземных 0
<b>Высота здания, м</b>	Нет данных
<b>Техническое состояние здания</b>	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
<b>Основные конструктивные элементы здания и их состояние</b>	Фундаменты - трещины в швах, следы выступления солей и следы увлажнения стен; наружные и внутренние капитальные стены - деревянные (массовое отслоение гниль, ослабление стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных досок, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - деревянные (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - деревянные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - отсутствуют (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные - отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
<b>Внутренняя отделка</b>	Отсутствует
<b>Инженерное оборудование</b>	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
<b>Дополнительная информация</b>	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

<i>Имущественные права на объект</i>	Общая долевая собственность
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

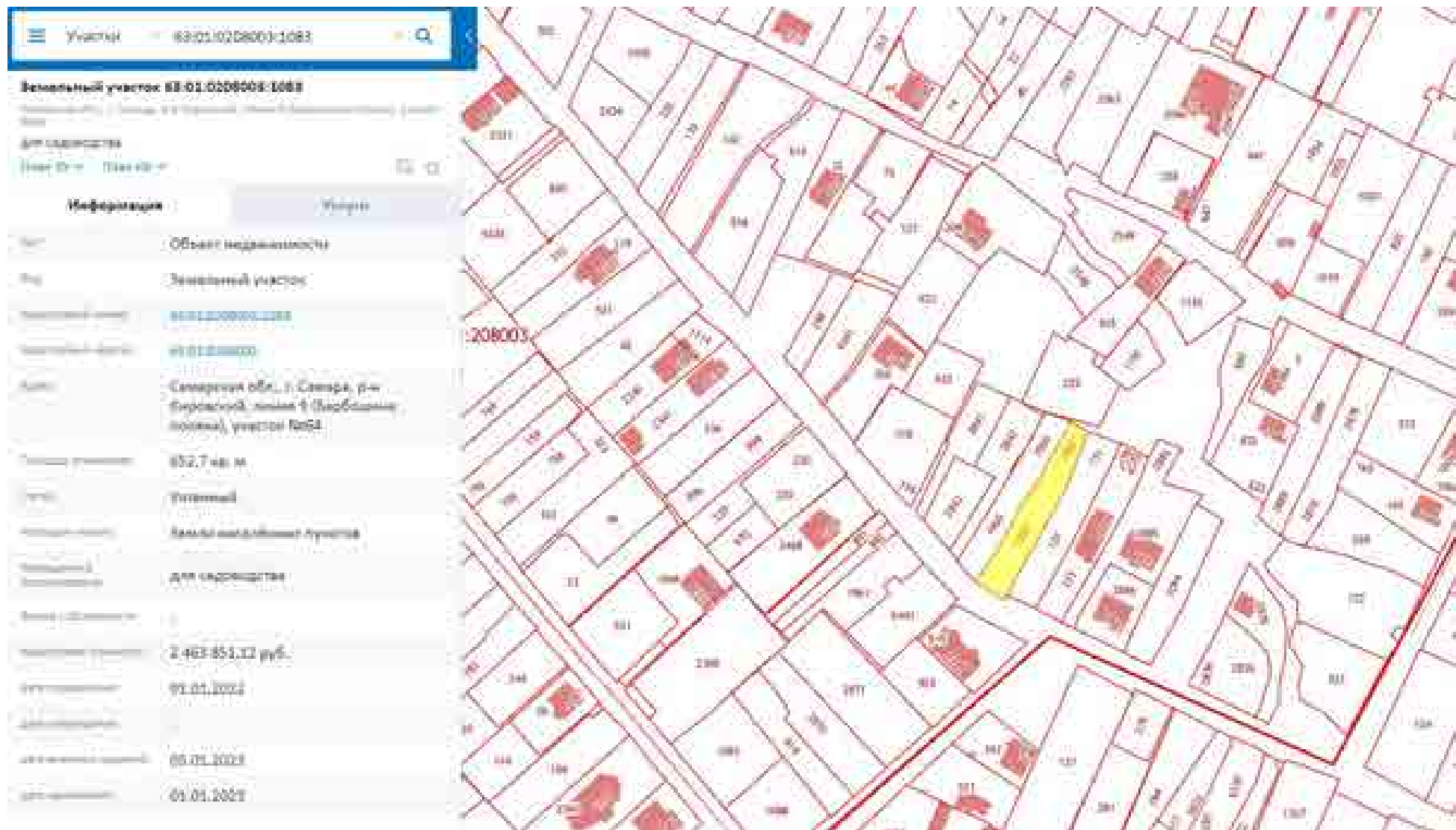
**Таблица 7-5 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования**

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	2 192 930,60	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	2 152 369,63	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	501 668,02	-	-
		<b>Итого:</b>	<b>4 846 968,25</b>		

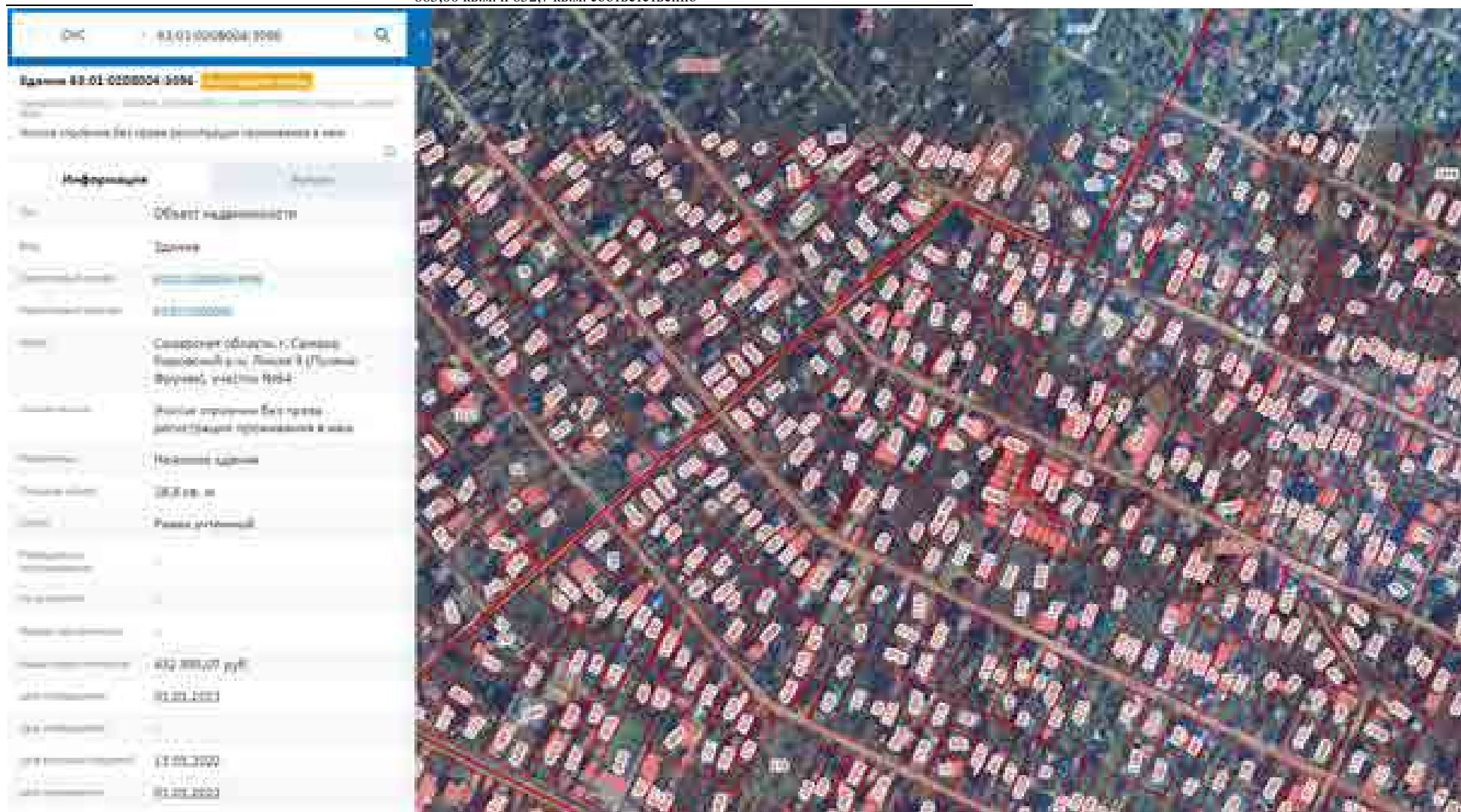
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.rosreestr.ru/>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



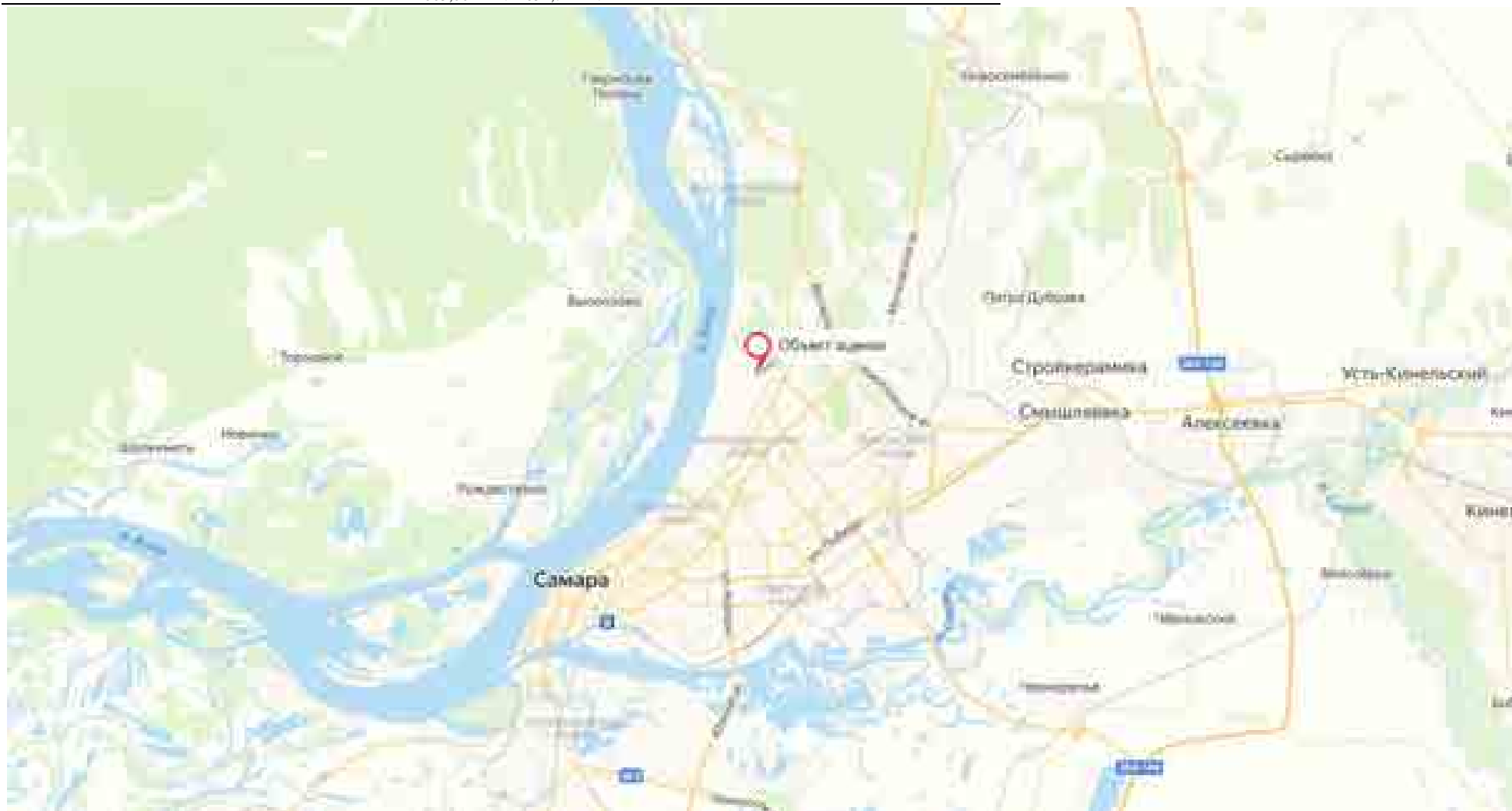


#### 7.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9, 10

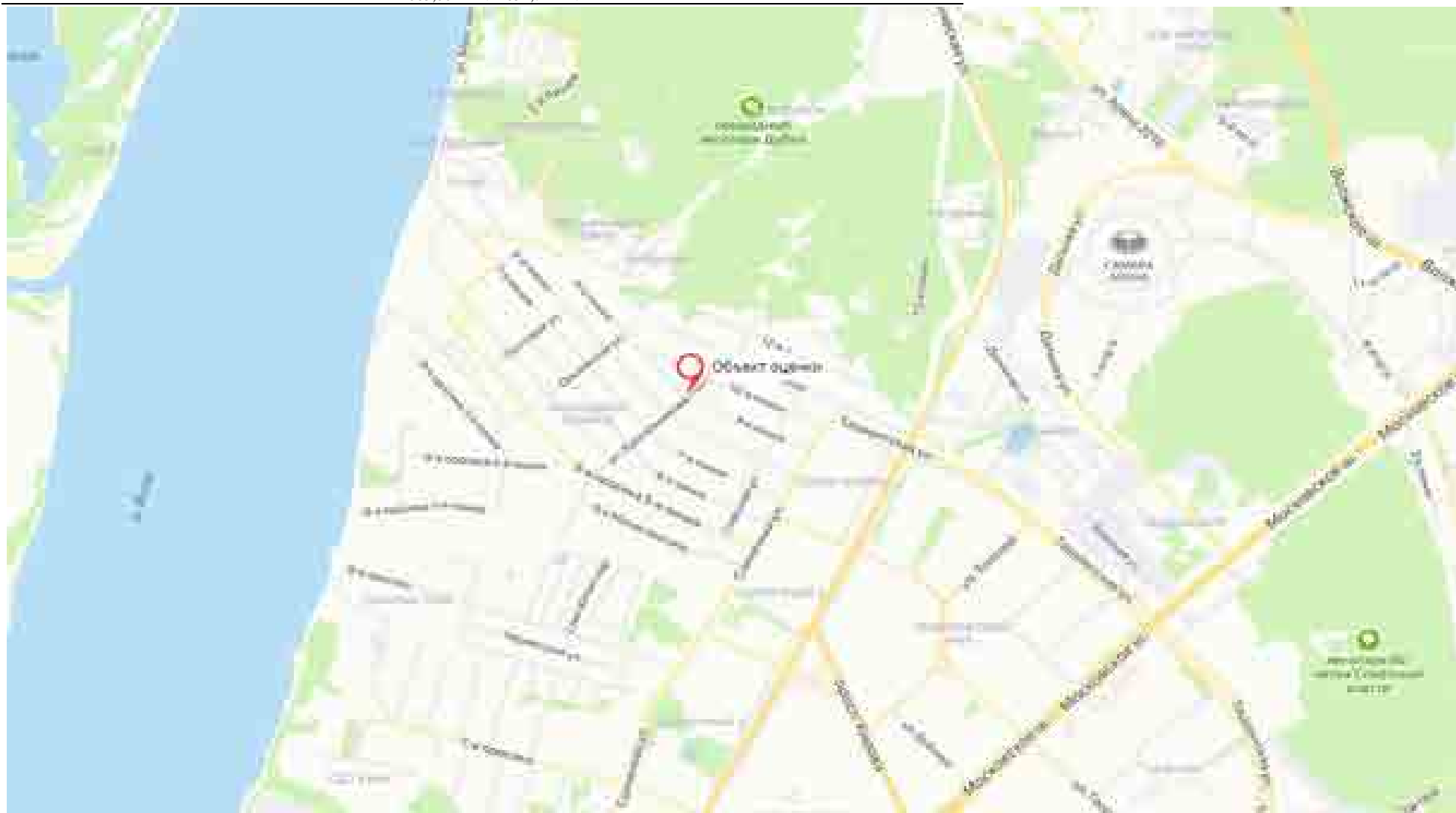
№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, незарегистрированное строение "сарай"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

## Краткая информация о г. Самара

**Самара** (с 1935 по 1991 г. — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

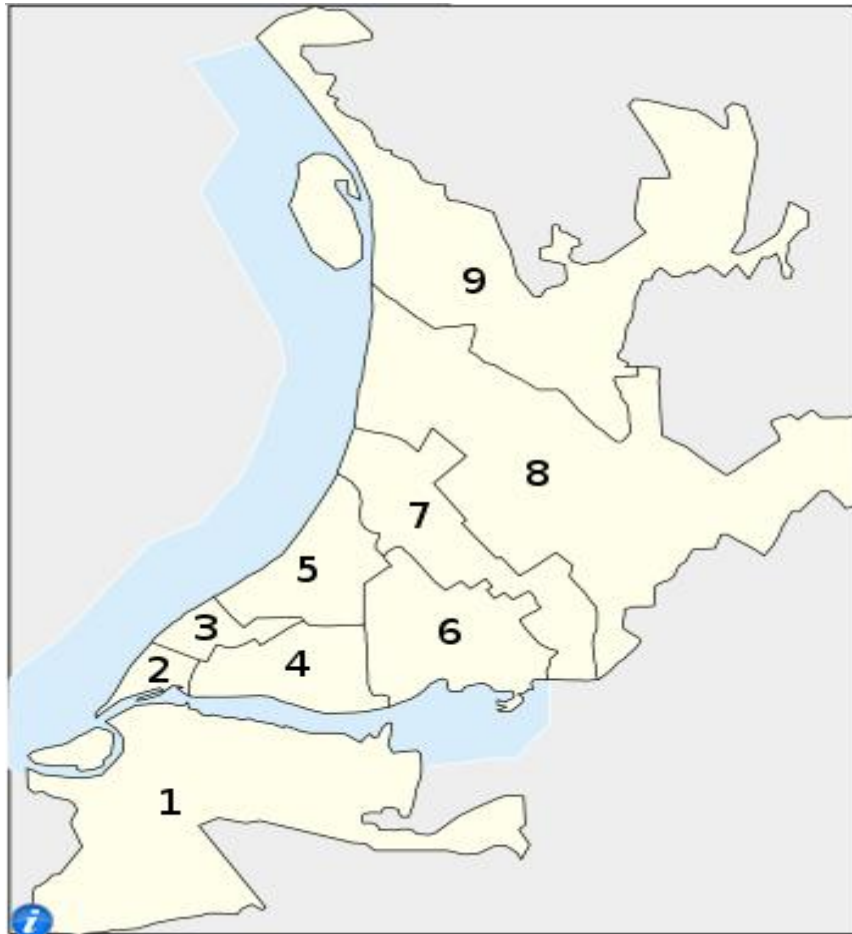
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

## Административное деление

Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

### Административно-территориальное деление Самары



№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОК ТМО
1	Куйбышевский район	787 202 <sup>(1)</sup>	36 401 378 <sup>(2)</sup>	36 701 315 <sup>(3)</sup>
2	Самарский район	30 827 <sup>(1)</sup>	36 401 388 <sup>(2)</sup>	36 701 335 <sup>(3)</sup>
3	Ленинский район	62 431 <sup>(1)</sup>	36 401 383 <sup>(2)</sup>	36 701 320 <sup>(3)</sup>
4	Железнодорожный район	32 384 <sup>(1)</sup>	36 401 361 <sup>(2)</sup>	36 701 306 <sup>(3)</sup>
5	Октябрьский район	121 571 <sup>(1)</sup>	36 401 385 <sup>(2)</sup>	36 701 325 <sup>(3)</sup>
6	Советский район	171 562 <sup>(1)</sup>	36 401 382 <sup>(2)</sup>	36 701 340 <sup>(3)</sup>
7	Промышленный район	276 551 <sup>(1)</sup>	36 401 386 <sup>(2)</sup>	36 701 320 <sup>(3)</sup>
8	Кировский район	225 640 <sup>(1)</sup>	36 401 388 <sup>(2)</sup>	36 701 310 <sup>(3)</sup>
9	Красноглинский район	95 201 <sup>(1)</sup>	36 401 373 <sup>(2)</sup>	36 701 305 <sup>(3)</sup>
	итого, г. Самара	1 163 359 <sup>(1)</sup>	36 401 <sup>(2)</sup>	36 701 <sup>(3)</sup>

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

## Кировский район

Кировский район — один из внутригородских районов города Самары.



Занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км<sup>2</sup>), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство. Численность населения района — 228,4 тыс.чел. (с учётом миграционных процессов).

Район ограничен: улицами Земеца, Краснодонской, Физкультурной, проспектом Кирова, набережной реки Волги, 9 просекой, Барбошиной поляной, 18 км Московского шоссе, Орловым оврагом, восточной границей микрорайона Аэропорт-2 и посёлка Зубчаниновка, набережной реки Самара.

На территории Кировского района расположено 8579 домов, из них:

- муниципальных — 1366

- ведомственных — 39
- общежитий — 33
- ЖСК, ТСЖ — 97 домов (из них ТСЖ — 76, ЖСК — 21)
- частный сектор- 7044

Ветхий жилищный фонд Кировского района — 1366 домов, по годам постройки:

- муниципальных — 319 домов
- ведомственных — 5 домов.

В районе существует несколько мест для массового отдыха:

- «Парк имени 50-летия Октября» (разговорное название - «Парк Metallургов»), непосредственно примыкающий к стадиону «Metallург». В парке имеется озеро, вокруг которого расположен ряд аттракционов и летних кафе. В парке находится стела с вечным огнём в честь жителей Кировского района, погибших на фронтах Великой Отечественной войне.
- Аллея Трудовой Славы на проспекте Юных Пионеров, представляющая собой архитектурный ансамбль протяженностью 2 километра, увековечивающий трудовую славу жителей Куйбышева (ныне Самары), работавших на заводах Безымянки. Открыта в 1985 году.
- площадь Кирова
- Аквапарк на 18 км Московского шоссе.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

### Краткое описание характеристик

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9 и Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
<b>Качественные характеристики ЗУ:</b>		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на первой линии ул. 9 Линия
2	Типичная застройка района	Зона застройки индивидуальными жилыми домами\
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	Ж-1
5	Транспортная доступность	В 500 м расположена остановка общественного транспорта «Улица Красильникова» (автобусы № 6, маршрутка № 203).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Храм-часовня в честь святого преподобного Серафима Саровского, Церковь-часовня Пантелеимона Целителя, Санаторная школа-интернат № 9, Кафедральный собор Кирилла и Мефодия
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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

9	<i>Коммуникации</i>	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.
---	---------------------	---

***Вывод: Объект оценки располагается в Кировском районе г. Самара. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице 9 Линия. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Храм-часовня в честь святого преподобного Серафима Саровского, Церковь-часовня Пантелеимона Целителя, Санаторная школа-интернат № 9, Кафедральный собор Кирилла и Мефодия.***

***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.***

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

## 7.5 Фотографии объекта оценки

### 7.5.1 Земельный участок 63:01:0208003:229



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

### 7.5.2 Земельный участок 63:01:0208003:1083



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

### 7.5.3 Жилое строение без права регистрации проживания в нем 63:01:0208004:3096



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке: 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

### 7.5.4 Незарегистрированное строение "Сарай"



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



## 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

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % нам. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающее производство	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь '22	-3,6	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь '22	-2,1	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь '22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь '23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в **обрабатывающих** отраслях. При этом ухудшение ситуации в **добывающем сегменте** оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. 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 2023	Январь 2023 / Январь 2022	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,0	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд м <sup>3</sup>	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Текстильные и вязаные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м <sup>3</sup>	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн м <sup>3</sup>	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у **природного газа** и **СПГ** - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается **угля** и **нефти**, то их добыча сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 13,9%, а выпуск **мяса птицы** - увеличился на 4,2%. При этом выпуск **рыбы** подрос на 2,5%. В легкой промышленности по-прежнему выделяется производство **спецодежды**, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства **стройматериалов** была разнонаправленной, при этом выпуск **бетона** в январе вырос на 10,5%, в то время

производство **кирпичей, строительных блоков и цемента** снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство **готового проката** снизилось на 8,1%, в то время как выпуск **стальных труб** вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск **грузовых автомобилей** упал на 35,4%, в то время как выпуск **легковых автомобилей** продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

Показатель	Справочно:	
	2022 г.	2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 925,3	+29 660,7
Доля убыточных предприятий	26,1%	24,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+666,1	-18,1%
Добыча полезных ископаемых	+5 728,8	-19,4%
Обрабатывающие производства	+8 253,1	-6,2%
Обеспечение электрической энергией, газом и паром в т.ч. производство, передача и распределение электрической энергии	+887,9	-9,0%
Водоснабжение	+627,4	-8,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+611,8	-25,2%
Строительство	+5 268,2	-21,1%
Транспортное и хранение в т.ч. авт. транспорт; василинские перевозки	+366,5	+ в 2,3 раза
Транспортное и хранение в т.ч. авт. транспорт; василинские перевозки	+1 490,4	+37,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	+19,2	-
Информация и связь	-19,6	-
Гостиницы и предприятия общественного питания	+626,8	-0,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	+24,6%

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте **Водоснабжение** (-25,2%). За ним следует сегмент **Оптовой и розничной торговли**, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в **Добывающем секторе** на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта.



Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Транспортировка и хранение** (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез **Гостиниц и общепита** (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение **корпоративного портфеля** (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на **счетах юридических лиц** (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, **средства населения** снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%). Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и

бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

#### Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь '22	61,5	61,1	60,9
Декабрь '22	61,1	70,3	65,8
Январь '23	70,3	69,6	68,9
Февраль '23	69,6	75,4	72,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.

Показатель	Январь 2022	Январь 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	19,1	8,0	< в 2,4 раза
Баланс товаров и услуг	21,1	9,0	< в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,0	< в 2,1 раза
	1.03.22	1.03.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	617,1	574,2	-7,0%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил \$8,0 млрд.

Определяющую роль в динамике **текущего счета** платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до \$9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до \$574,2 млрд.

**Выводы:**

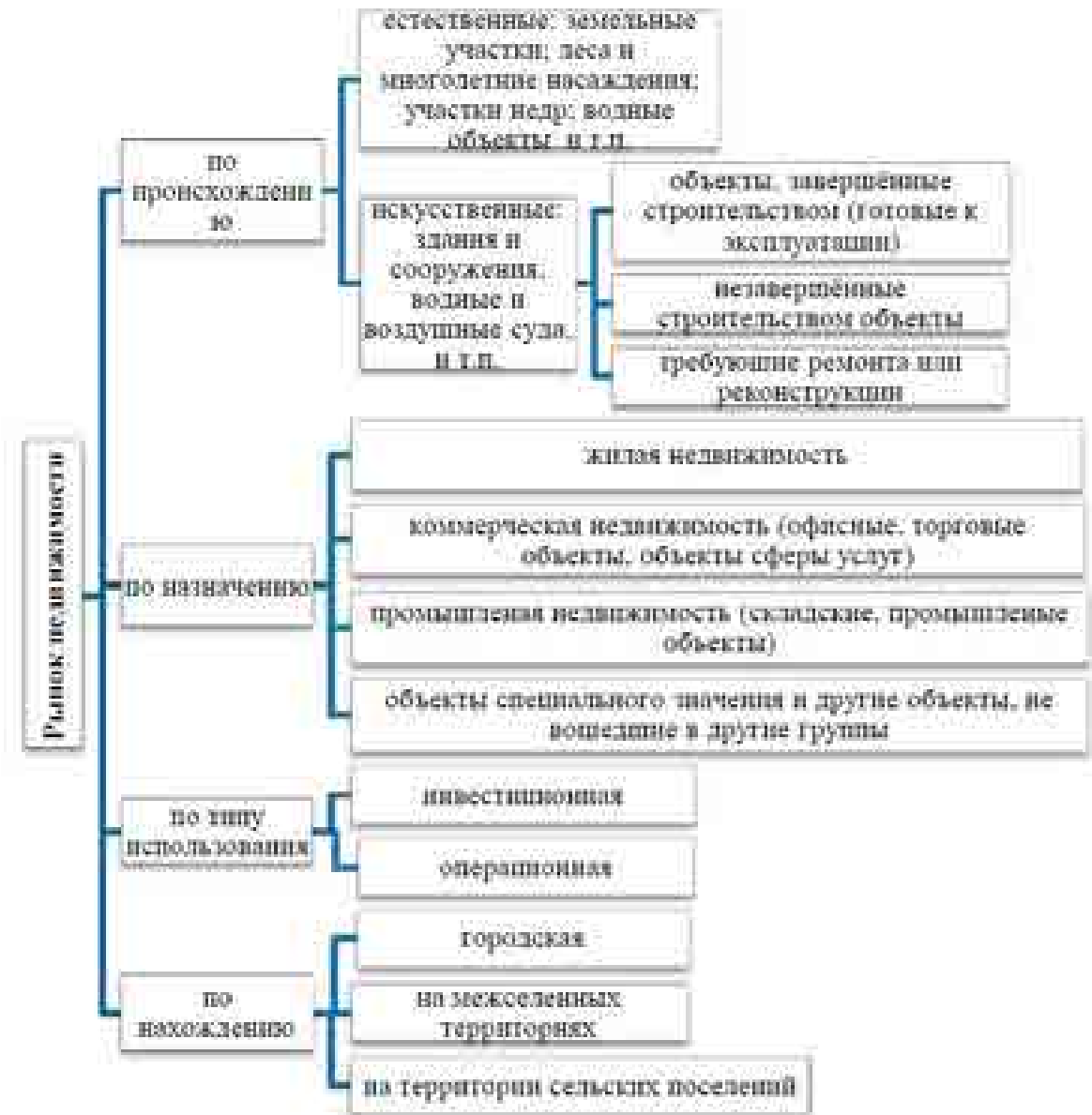
- **Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;**
- **Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;**
- **Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);**
- **На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до \$9 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил \$574,2 млрд;**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/)

## 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"> <li>• право собственности;</li> <li>• право краткосрочной аренды (от 1 года до 5 лет);</li> <li>• право долгосрочной аренды (от 5 лет до 49 лет)</li> </ul>	<p>Право пользования земельным участком определяет операции на рынке недвижимости, специфику земельной сделки и рынок в целом, необходимо учитывать возможность развития земельного участка, если имеет ли этой характеристике недвижимости.</p>
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в непосредственной близости от автомобильных магистралей;</li> <li>• в непосредственной близости от жилой застройки;</li> <li>• в непосредственной близости от промышленного предприятия;</li> <li>• другое окружение</li> </ul>	<p>Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют: близость жилой и общественной жилой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность</p>
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• до 100 сот;</li> <li>• от 100 до 250 сот;</li> <li>• от 250 до 500 сот;</li> <li>• от 500 до 1 000 сот;</li> <li>• свыше 1 000 сот;</li> </ul>	<p>Удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку земельной площадью стоит дороже, тем крупнее участки</p>
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>• газоснабжение;</li> <li>• электроснабжение;</li> <li>• теплоснабжение;</li> <li>• водоснабжение;</li> <li>• канализация</li> </ul>	<p>Участки из дорожно-основных земельных сделок имеют повышенную стоимость</p>
Вид разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;</li> <li>• земельные участки, входящие в состав дачных, садоводческих и огороднических объединений;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовки;</li> <li>• иные виды разрешенного использования.</li> </ul>	<p>Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.</p> <p>Вид разрешенного использования важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.</p>

*Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

---

*участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к жилой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются земельными участками Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества и находящимся на них жилым домом, на городской территории.*

### 8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки



## Исследование рынка индивидуальных жилых домов г. Самара 2 квартал 2022г.

### ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г. САМАРА	2
2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г. САМАРА, ЗА 2021-2022 ГГ.	7
3.	ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА	14
4.	ОБЩИЕ СЛУЖЕНИЯ О РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА	16
5.	СЕКТОР ПРОДАЖ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА	18
6.	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА	22



**1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА**

Самара – город в Среднем Поволжье России, центр Приволжского федерального района и Самарской области, образует городскую округ Самары. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население – 1 134 709 чел. (2022). 1. Восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (городской по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом берегу Садовогого водохранилища, впадения Самарской Луки, при впадении в нее реки Самары и Свияги.

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



Рисунок 1.1. Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре есть из самых длинных в России речная набережная и самая высокая точка – железнодорожные вокзалы в Европе. Кроме того, площадь (по кубическим метрам) одной большой площади в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1488 км. Город входит во состав РБ регулярные авиасообщения и железнодорожные сообщения. Аэропорт г. Самара «Курумоч» является город регулярными авиарейсами с 10 российскими и 11 зарубежными городами. С 2018 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «сибирскому» времени. С 26 октября 2014 года регион включенно саратовское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в центре ее центра, что увеличивает роль города как столицы мирового региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем административным образованиям, входящим в составные группы. Центральная зона, расположенная на территории Волги и железнодорожных магистралей, удалена от европейской части в Сибири и Среднюю Азию, занимает 67% территории области, составляют более 80% всего населения, в том числе городского – 90%, в составе области 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух основных транспортных потоков:

- европейского, который идет через образованный восточным транспортом р. Волга и автомобильные федеральные шоссе М-5





- территория застройки, направление застройки, образовательные учреждения и др. трассы КАМАЗ на участке Кавказ-Сургут.



Рисунок 1.2 Матрикс-схема г. Самара на карте Самарской Федерации

Самара – один из лидеров регионов дельты Волжской акватории РФ. В городе работают крупные предприятия переработки нефти, химической и пищевой промышленности, офисы международных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городской черте сосредоточены основные центры финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочие субъекты рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, принадлежащие к числу научно-исследовательских, проектных, научно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

**Описание «разнообразных» отраслей экономики г. Самара:**

- центр торговли – транзитный торговый – первая волжская торговая фуражная база, сформирована благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр – датами фундамента формирования на второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развития нефтехимического направления в результате разработки месторождений нефти, газа, освоенные в Волго-Уральском нефтегазовом и газовом бассейне.
- центр сельского хозяйства – г. Самара – центр бывшего речного судостроения в области поставок себе

**Долгосрочные направления развития:**

- центр туризма – богатая историческая горная и речная архитектура, исторические памятники, прекрасные санатории, курорты и оздоровительные центры.
- центр науки и образования – академический потенциал на базе науки и космической промышленности г. Самара входит в топ-5 академически-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

**В настоящее время основными направлениями экономики г. Самара по-прежнему являются промышленность, преимущественно:**

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



В то же время, в г. Самаре активно развивается общеэкономическая инфраструктурная политика, основанная на следующих принципах:

- устойчивый экономический рост сферы торговли и услуг;
- дальнейшая дифференциация экономической базы;
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят поселки Котельма и село Новая Голубка.

Город Самара разделён на девять административных районов:



Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

#### 1. Куйбышевский район (89,2 кв. км.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Составил из нескольких поселков: Завьяловая слобода, «116 км», «113 км», Красн. Рубежский, Кирпичный, Новинский городок, Сухая Самара, Советск «Колхоз», Советск «Красн. Весенний пос. Отдельный».

#### 2. Советский район (29,9 кв. км.)

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

Территория района составляет 450 га (без острова Царькинский). На территории района расположены исторический усадьба Ленинградская, Пашада Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, являвшаяся местом проведения массовых хлебных марсов.

#### 4. Ленинский район (60,3 кв. км.)

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

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящее время существует с 30 сентября 1979 года. Приняты территориальные границы Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 615 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».



На территории района расположены Площади: Куйбышев, образованные улицами Чапаевской, Пилотской, Галактионовской и Крестовниковской, занимают в сумме 17,4 га. Площади изначально предусматривались для размещения объектов с площадью 375 м x 325 м и предназначались для размещения на ней соборного здания с ее трансформацией размеров. Таким образом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

#### 4. Крестовниковский район (88,4 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположены жилищно-коммунальный комплекс, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щерба, МП «Самарские ритуальные услуги», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр оперы и балета «СамАрт», ансамбль «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб. Комитет структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская конноспортивная спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

#### 5. Октябрьский район (117,8 тыс. чел.)

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

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотека областного и районного уровня, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производство: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарские» и др.

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

#### 6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

Район был создан 29 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

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

На территории района располагаются крупные предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

#### 7. Промышленный район (269,6 тыс. чел.)

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

Промышленный – самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) – 2,4 километра. Площадь района составляет – 4,96 тыс. га.

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

В состав района входит Привокзальный микрорайон.

#### 8. Куйбышевский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 03 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР на базе реорганизации Молотовского городского района. В его состав вошли территории Зубовинского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 кв.км), обладает мощным жилищным, культурно-спортивным и образовательным потенциалом, твердыми достижениями и традициями. В районе размещены предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроения и



металлообработка, производство подшипников, сборные железобетонные изделия и металлоконструкции, стройматериалов, а также мебельное и сантехническое производство.

В 2018 году было закончено строительство футбольного стадиона «Спартак-Арена», на котором проводил чемпионат мира по футболу 2018.

На территории района находится Кировский мост через реку Сивера.

## 2. Краткое описание района (100,2 тыс. кв. м.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в северной части от центра г. Сиверя, является жилой зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общегородской значимости: Сиверские горы, леса первой категории, дачные участки, индустриальная близость к рекам Волга и Сивера расширяет его экономические возможности.

Район состоит из поселков: Берёза, Угрюмовский, Мещанин, Крестки, Глинка, Прибрежный, Красный Песок и Коммуна и села Велик Новинка.

На территории района находится ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Сиверский завод «Синтепронт», ОАО СППК им. И.Д. Куликова, Фабрика «ВШ-ПК» (г. Прибрежный), ОАО «Куштинское», завод «РентСиб», ОАО «Салит».

Для получения подробной информации о географии территории:

- Сайт администрации г.о. Сиверя <http://www.sivert.ru>
- Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru>
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сиверя>





Годовые реальные денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по оплате, по II кварталу 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снижались на 0,8%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 65437 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 16,0%.

Прочисленная занятость (по заработной плате, по сведениям, предоставленным организациями для предоставления к субъектам малого предпринимательства. Суммарная задолженность по заработной плате по кругу обследуемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. снизилась на 86 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицируются как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, состоящие на учете в органах службы занятости (не имеют работы или делового звания, ищут работу и были готовы приступить к ней в обозримую перспективу).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность неоплачиваемых работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 31,4 млн человек (95,0% от общей численности неоплачиваемых рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях применялось еще 1,3 млн человек.

В мае 2022 г. 1,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По итогам численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2022 г. составила 143,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 490,3 тыс. человек, или на 0,3% (в аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. миграция в естественной убылью (-335,1) тыс. человек преобладала и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

В январе-мае 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалась снижение числа рождавшихся (в 74 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2022 г. число умерших превысило число рождавшихся в 1,7 раза, или в январе-мае 2021 г., в 63 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,3-3,2 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2022 г. зафиксирован в 19 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, в апреле 2022 года - 81,7%. За пять месяцев промышленными предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,8% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2022 года составил 367376,0 млн рублей, или 88,8% (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 60961,8 млн рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года - 336888,0 млн рублей, или 96,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 86,8% формировали функционирующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2021 года - 97,8% и 2,7% соответственно).

Объем работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17899,3 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года - 64091,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-мае 2022 г. составил всех категорий по производственным данным в действующих ценах составил 11096,8 млн рублей, или 97,0% в сопоставимой оценке к уровню января-мая 2021 года.

В мае 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продукты питания - 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 0,0%).  
 Цены на непродовольственные товары в мае 2022 года выросли на 0,4% (в мае 2021 года – на 1,0%).  
 Цены на тарифы на услуги в мае 2022 года выросли на 0,3% (в мае 2021 года – на 0,4%).  
 Среднемесячные номинальные заработки платы работников организаций в апреле 2022 года составили 15900 рублей, по сравнению с апрелем предыдущего года выросли на 10,0%, в январе-апреле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,7%.  
 Десятилетние расходы населения в первом квартале 2022 года составили 303,9 млрд рублей и увеличились на 15,4 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе – марте 2022 года населением приобретено товаров и оказано услуг 266,9 млрд рублей, что на 15,9 процента больше, чем за аналогичный период 2021 года. За этот же период наблюдался уменьшение оборотов 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), обеспеченность населения в среднем по заработной плате по состоянию на 1 июня 2022 года (не кругу предприятий вне зависимости от 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 17 лет и старше составила 1665,1 тыс. человек, или 63,3% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1613,6 тыс. человек были заняты в экономике и 51,4 тыс. человек не имели занятия, но хотели его искать (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как не занятые).  
 В апреле 2022 года средневзвешенная численность работников по полному кругу организаций области составила 961,6 тыс. человек.  
 По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области в конце мая 2022 года в регионе служба занятости населения составила на учете 13,5 тыс. не занятых трудящихся, в том числе 12,0 тыс. имели статус безработного.  
 Число родившихся по сравнению с январем-апрелем 2021 года сократилось на 7,0%, число умерших – на 7,0%, превысив число родившихся в 2,1 раза (в январе-апреле 2021 года – в 2,8 раза).  
 Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2022 года ее величина увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,1 тыс. человек. В Самарской области на территории ггп Радвижский, ггп Стрельковский муниципальных районов Нюхотский, Самарской области на территории ггп Радвижский, ггп Стрельковский муниципальных районов Нюхотский.

Таблица 1.4 Основные демографические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь-май 2022 г.	Январь-май 2021 г. в % к январю мая 2021 г.
		апрель 2022 г.	апрель 2021 г.		
Оборот организаций, млн рублей	240705,2	90,2	94,8	189370,3	114,2
Падение производственного потенциала, %	3	10,7	11,4	3	91,7
Объем услуг, товаров собственного производства, выполняемых работ и услуг собственного сектора, по числу единиц производственной деятельности и работников: (млн, млн руб./год)					
добычи полезных ископаемых	24071,8	89,2	87,2	24617,3	100,1
обрабатывающей промышленности	81876,0	77,7	79,9	581500,0	101,6
обеспечение жилищно-коммунальной энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	8714,2	81,1	100,2	76457,2	98,2
водоснабжение, в том числе горячее, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,8	98,1	93,8	16907,2	99,4
ИТ-индустрия, деятельность по ремонту компьютеров и компьютерных сетей, деятельность по передаче данных	17884,2	100,8	104,4	84891,7	103,0
Валовый добавленный продукт, млн руб./год	114,1	72,1	104,4	740,1	95,1
общий капитал ИИ	66,8	67,1	118,2	237,2	127,0
в % от валового внутреннего продукта ИИ					

© Федеральное государственное учреждение «Самарский центр исследований и социально-экономических прогнозов» (Самарский ЦИЭО) 2022. Все права защищены. [www.samtsio.ru](http://www.samtsio.ru)



	Май 2022 г.	Май 2023 г. в % к		Июль 2022 г.	Июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.
		апрель 2022 г.	апрель 2023 г.		
Исполнение заказов собственного производства, выполнение работ и услуг собственными силами по договорам подряда и оказания услуг, тыс. рублей	14070,0	93,9	90,9	44745,1	109,8
транспортными и прочими, тыс. рублей	2150,4	34,3	106,2	20461,0	119,2
деятельности в области информации и связи, тыс. рублей	46501,8	152,8(1)	88,8(2)	206000,0	96,0(3)
Оборот розничной торговли, тыс. рублей	2402,1	100,7(1)	90,2(2)	12238,5	107,8(1)
Оборот общественного питания, тыс. рублей	110028,2	81,2(1)	80,2(2)	107270,0	89,4(2)
Оборот оптовой торговли, тыс. рублей	10914,8	90,9(1)	103,2(2)	42920,7	105,9(1)
Объем платных услуг населению, тыс. рублей	1776,2	96,8(1)	114,8(2)	8708,1	123,7(1)
Объем платных услуг, тыс. рублей	к	100,3	117,4	к	114,1
Индекс потребительских цен, %	к	92,5	118,7	к	127,5
Индекс цен производителей промышленной продукции X1, %	12,0	99,3	91,0	к	к
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (по кодам предприятий) 0), тыс. человек	324705,3	90,1	94,8	1893559,3	114,3

1) С учетом новых домов, построенных 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 социального партнерства Самарской области.

Таблица 1.2. Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Апрель 2022 г.	Апрель 2023 г. в % к		Июль апрель 2022 г.	Июль апрель 2023 г. в % к июлю апрель 2022 г.
		апрель 2022 г.	апрель 2023 г.		
Среднемесячная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	89,8	101,8	969,1	102,3
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	43888,9	85,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная численность работников организаций, %	д.	93,8	93,8	д.	94,8

В начале 2023 года экономика городского округа Самара сохранила позитивную динамику развития.

В апреле – марте текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечен рост таких сравнительно-экономических показателей, как: оборот коммерческой деятельности организаций, объем промышленного производства, объем работ и услуг, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли, оборот общественного питания. Сохранился рост среднемесячной заработной платы. Наблюдалась незначительная численность безработных граждан.

Улучшение социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовало интенсификации развития на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки инновационных предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также общего роста инвестиционных мер, инвестиций и внедрения решений комплексной готовности в целях ускоренного развития цифровой экономики.

**Планируемые приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2023 г.:**

- Развитие цифровой экономики и инфраструктуры;





В рамках реализации национального проекта «Жизнь и городская среда», федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 3 «областных территорий»:

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Вертикальный парк» (1-й этап);
- сквер имени Кубышева;
- сквер у ЗАГС в районе дома № 15А по ул. Сергея Липы в пос. Угрюмпитомской.

#### Ремонт автомобильных дорог

Предусмотрены направления развития городского округа Самара в 2022 году, по-прежнему останется приоритетной работой проведение ремонта дорожной сети городского округа Самара в нормальное состояние.

В рамках функционирования Департамента городского хозяйства и комплекса Административного городского округа Самара план мероприятий по ремонту улицы-дорожной сети на территории городского округа Самара планируется выполнить ремонт автомобильных дорог на общую сумму 1 223,59 млн. руб.

Стратегический подход к улучшению дорожной сети города в рамках национального проекта БКД позволяет:

1. Выполнять ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 31,34 км, в том числе:
  - ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 48,43 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
  - комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Виноновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,93 млн. руб.;
2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:
  - ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
  - Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
  - ул. Кубышева от д. № 2 по ул. Виноновской до д. № 157 по ул. Кубышева (12 опор);
3. Ремонт тротуарного покрытия на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:
  - ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
  - ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
  - ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партеьзда.

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездом к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по замене асфальтобетонным тротуаром дорог, изготовлению твердого покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня) на сумму 180,94 млн. руб.

#### ■ Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства

В 2022 году приоритетным направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет развитие мероприятий мероприятий городского хозяйства программы.

Выполнение мероприятий по стратегическому развитию объектов жилищно-коммунального городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении плана жилищно-коммунального городского округа Самара предусмотрено муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.

На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрено средств в размере 204,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятий по плану 3 этапа, отработанных нормативный срок осуществления, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программы «Капитальный ремонт и план реконструкции многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.



#### • Образование

Приоритетными направлениями развития отрасли «Образование» городского округа Самара являются:

- повышение качества и доступности образовательных услуг;
- создание условий для развития социальной успешности обучающихся;
- развитие цифровой образовательной среды;
- развитие детского общественного движения;
- развитие кадрового потенциала муниципальной системы образования.

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические задачи:

##### 1. Модернизация муниципальной образовательных учреждений

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений (детский садик (1) объектов, общеобразовательных школ (10) объектов), коррекционных школ (3) объектов, учреждений (2) объектов, неформального образования (1) объект); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

##### 2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 73,0%;
- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

##### 3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;
- обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;
- наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями или призерами на республиканском этапе ВСОШ.

##### 4. Внедрение в школах города целевой модели цифровой образовательной среды:

- продолжить внедрение дистанционных технологий (умное использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на личностный и индивидуальный режим обучения);
- использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальных образовательных учреждений федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

Достижение показателей результативности по данному направлению в планируемые сроки возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – обеспечения школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и пространственным обеспечением.

##### 5. Создание условий для развития детского общественного движения на территории городского округа Самара

- сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патристических объединениях, в общей численности детей, подростков и молодежи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;
- сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Кадры» на уровне 80%.

##### 6. Обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала:

- методическое сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа классного руководителя», «Школа молодого заместителя директора по воспитательной работе»).



– методическое сопровождение деятельности городского Центра занятости для молодых специалистов, направленной на адаптацию молодых специалистов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций; обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей);

– сохранение доли преподавателей муниципальных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности преподавателей (26,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности преподавателей на уровне 27%.

Целем из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остался обеспечением детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей дошкольного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

– Долгострой переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 дошкольные);

– ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 30 дошкольные).

2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:

– ул. Подшиваловская, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 дошкольные);

– ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 дошкольные);

– дошкольное отделение школы №26 в районе Питой просеки на 75 мест (из них 25 для детей дошкольного возраста).

Для написания раздела использовались следующие источники:

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



3. ОСНОВНЫЕ СОВЫТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

Таблица 3.1 Основные котировочные показатели г. Самара по состоянию на 2 апреля 2023 года

Имя	Адрес	Площадь, кв.м.	Площадь дома, кв.м.	Состояние	Цена, руб.
Средняя цена за кв.м. в г. Самара					
Александров Александр	Буденновский р-н, д. Покровское	100 кв.м.		Жилое строение в хорошем состоянии. Дом с индивидуальной планировкой. Площадь дома 110 кв.м. Внутреннее состояние отличное, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Давыдов	Буденновский р-н, д. Покровское	100 кв.м.	100 кв.м.	«Жилое строение в хорошем состоянии»	
Денис Гурьев	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
И. Давыдов	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Иванов	Ильинский р-н, г. Самара	110	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни. На территории участка есть гараж и бассейн.	15 000 000 руб.
Михайлов Михаил	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Петров	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	110	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Сидоров	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Тихонов	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Ульянов	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Федотов	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Харьков	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.
Чернышев	Буденновский р-н, поселок имени Шавырина	100	110 кв.м.	Жилое строение в хорошем состоянии, дом с индивидуальной планировкой, есть все необходимое для комфортной жизни.	14 000 000 руб.

© Земельно-имущественные отношения в Самарской области (г. Самара), 18 (18) апреля 2023 года. [www.okbs.ru](http://www.okbs.ru) 11



Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория земель/ назначения	Описание	Примечание
Земельный участок	г.Свердловск ул. Косовых ул. 10/1	665,00	110/земельный	Применяется функциональное зонирование в соответствии с градостроительным регламентом. Объект недвижимости — 1/1 кв. участка площадью 665,00 кв.м. Земельный участок № 63:01:0208003:229	<a href="#">№ 63:01:0208003:229</a>
Земельный участок	г.Свердловск ул. Косовых ул. 10/1	652,7 кв.м.	110/земельный	В соответствии с градостроительным регламентом для размещения объектов недвижимости — 1/1 кв. участка площадью 652,7 кв.м. Земельный участок № 63:01:0208003:1083	<a href="#">№ 63:01:0208003:1083</a>
Жилое строение					
Объект оценки	г.Свердловск ул. Косовых ул. 10/1	28,60 кв.м.		Адресная информация о здании отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости. Здание не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Информация о здании отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости.	<a href="#">№ 63:01:0208004:3096</a>
Земельный участок	г.Свердловск ул. Косовых ул. 10/1	665,00	110/земельный	В соответствии с градостроительным регламентом для размещения объектов недвижимости — 1/1 кв. участка площадью 665,00 кв.м. Земельный участок № 63:01:0208003:229	<a href="#">№ 63:01:0208003:229</a>
Земельный участок	г.Свердловск ул. Косовых ул. 10/1	652,7 кв.м.	110/земельный	В соответствии с градостроительным регламентом для размещения объектов недвижимости — 1/1 кв. участка площадью 652,7 кв.м. Земельный участок № 63:01:0208003:1083	<a href="#">№ 63:01:0208003:1083</a>

Таблица 1.2. Данные об объеме предложения недвижимости на рынке жилой недвижимости г.Свердловск, выставленной на продажу

Год	1 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	3 квартал 2021 года	4 квартал 2021 года	1 квартал 2022 года	1 квартал 2023 года
Объем предложения недвижимости (жилая недвижимость) выставленной на продажу по состоянию на конец квартала (кварталов), кв.м.	1 856	1 867	1 489	1 801	1 868	1 868
Объем предложения недвижимости (жилая недвижимость) выставленной на продажу по состоянию на конец квартала (кварталов), кв.м.	181 857	181 148	217 830	199 141	160 038	160 038



**4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ. САМАРА**

Предложения на продажу продолжают пользоваться большим спросом. И, в связи с открытием Баровского моста, увеличивается территория и количество спроса на землю ИЖС в районе Чиряево.



Рисунок 4.1 Основные зоны локального спроса на индивидуальное жилье в г. Самара по состоянию на 2 апреля 2022 года

Источник: данные «ЭГАС»

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



Таблица 4.1 Общие сведения о рынке недвижимости жилых домов г. Самара по состоянию на конец 2 квартала 2022 г.

Общая количество недвижимости жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, шт.	1 694
Общая площадь выставленной жилой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу, кв.м.	109 030
Средняя площадь выставленной жилой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу, кв.м.	192
Улицы в городе г. Самара, на которых сконцентрированы наибольшее число выставленных на рынок недвижимости жилых домов	3-я просека, 7-я просека, 9-я просека, 9-я просека, ул. Горелый Хутор, пос. Жигулевские корки, пос. Дубининская, пос. Крайний филиал, пос. Месинод, пос. Волгарь, пос. Управленческий, мкр. Сулак Самара, Московское ш. (17 км, 18 км, 19 км).
Преобладающий тип предложений недвижимости жилых домов в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку недвижимости жилых домов г. Самара по состоянию на 2 квартал 2022 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
2	сайт N1.RU Недвижимость	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="http://www.domofond.ru/">http://www.domofond.ru/</a>





**8. СЕКТОР НЕКОММУНАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)**

На основании на 2 квартал 2022 года в секторе продаж индивидуальных жилых домов в Санкт-Петербурге распространены предложения по административным районам города: большая часть предложений сосредоточена в Кировском (28%) и Красногвардейском (17%) районах. В центральных районах (Литовский и Центральный) отдельные предложения единичны и составляют 0,6% и 1%.

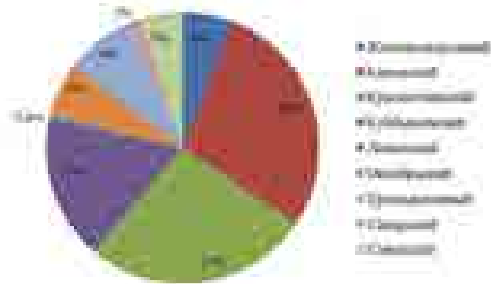


Рисунок 5.1 Структура предложений индивидуальных жилых домов в Санкт-Петербурге по административным районам на основании на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в кв.

Средний объем предложения индивиду жилых домов в Санкт-Петербурге на продажу на 2 квартал 2022 года составил около 203 кв. м.

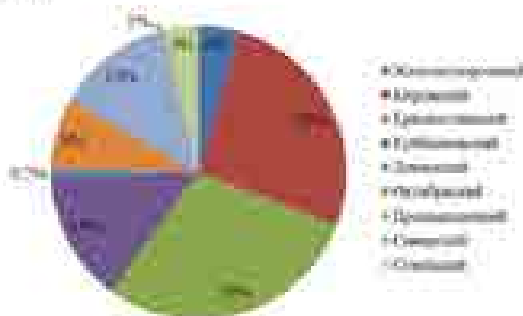


Рисунок 5.2 Структура предложений индивидуальных жилых домов в Санкт-Петербурге по административным районам по среднему объему на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в кв. м.

Средний уровень цен на продажу индивидуальных жилых домов в Санкт-Петербурге на 2 квартал 2022 года составил 60,8 кв. м./руб.866, что на 10% выше показателя 2 квартала 2021 года и на 2,5% выше, чем в 1 квартале 2022 года.

© ООО «ТАО» и все права защищены. Все услуги оказываются на условиях оказания услуг.



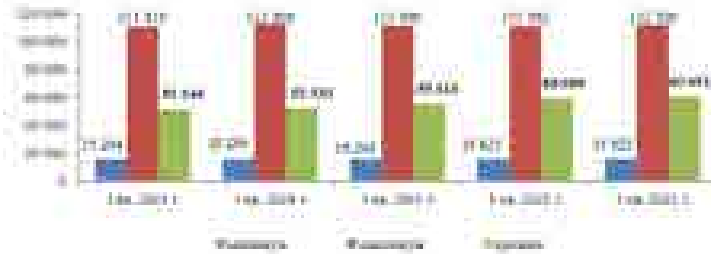


Рисунок 3.3 Динамика индекса цен, ликвидности и средние оценочные цены предложения индивидуальной жилой недвижимости в Самаре за 2021-2022 гг., руб./кв.м.

Относительно распространены по административным районам наиболее высокие предложения индивидуальной жилой недвижимости по данным на 2 квартал 2022 года сосредоточены в Промышленном районе (в среднем 81,9 тыс. руб./кв.м). В Советском и Ленинском районах предложения индивидуальной жилой недвижимости по по-по-представленности районов средние цены также на высоком уровне. В Октябрьском районе в настоящее время наибольший объем предложений домов на продажу.

Наиболее дорогие индивидуальные жилые дома предлагаются в Железнодорожном районе (в среднем 86,8 тыс. руб./кв.м).

По 2 кварталу 2022 года максимальное значение цены предложения индивидуальной жилой недвижимости в г. Самара составляет 13,6 тыс. руб./кв.м в Советском районе (дом 165 кв.м. на 2-м этаже, участок № 7 с земельным участком 4 сотки). Минимальное значение – 11,2,3 тыс. руб./кв.м в Промышленном районе (коттедж площадью 740 кв.м. и земельным участком 14 сотки на 1-м 7-м этажах).

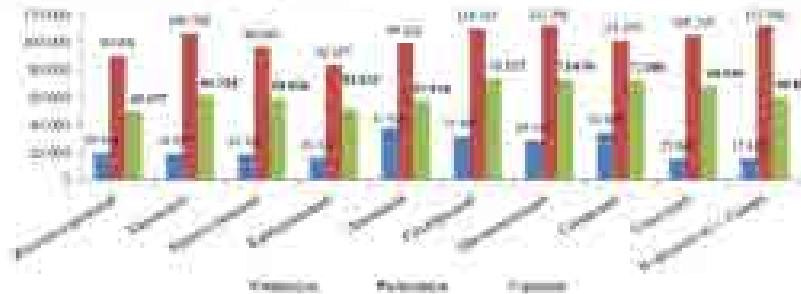


Рисунок 3.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальной жилой недвижимости в Самаре по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м.

Средний уровень цен предложения индивидуальной жилой недвижимости (с учетом средних земельных участков) по данным на 2 квартал 2022 года в г. Самара составил 11,06 млн. руб. за объект.

Максимальное значение – 37 млн. руб. в Промышленном районе (коттедж площадью 690 кв.м. на ул. Гражданская, 22 с земельным участком 12 сотки). Минимальное значение цены предложения индивидуальной жилой недвижимости составляет 800 тыс. руб. в Кировском районе (дом площадью 40 кв.м. и земельным участком 3 сотки в Мелишине).

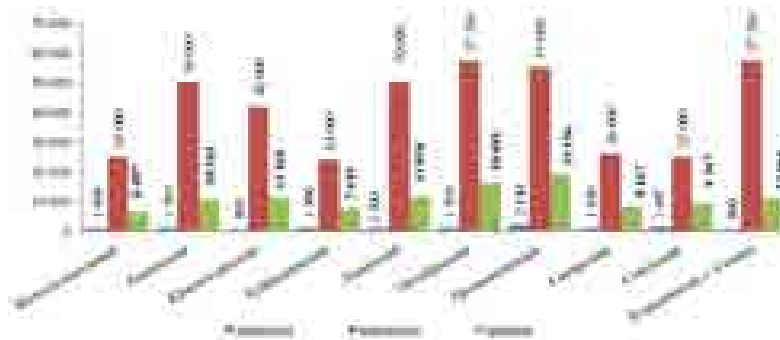


Рисунок 3.3 Максимальные, минимальные и средние рыночные цены предложения объектов недвижимости, земельные участки в Ставроле по районам территории районами, состоящими на 1 квартал 2022 г., тыс. руб. за объект (земельный участок)

Средний размер дома, выставленного на продажу в г. Ставроле на 1 квартал 2022 г., составляет 192 кв.м. Наиболее крупные дома предлагаются в Промышленном и Степновском районах. Наиболее мелкие дома предлагаются в Савровском и Железнодорожном районах.

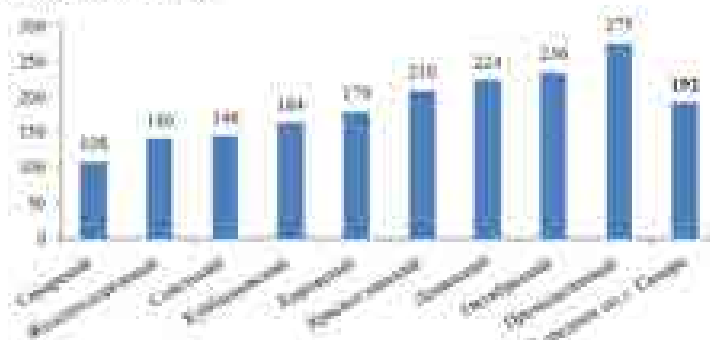


Рисунок 3.4 Средний размер дома, выставленного на продажу в г. Ставроле по районам по состоянию на 1 квартал 2022 года, кв.м

Средний размер земельного участка, предлагаемый в доме, выставленного на продажу в г. Ставроле на 1 квартал 2022 г., составляет 7,3 сот. Меньше коэффициента потребовался соразмерно земельные участки у предлагаемых домов в Савровском и в Железнодорожном районах (в среднем 4,5 сотки). Более крупные участки, предлагаются в промышленном районе, в Кристининском и в Бульварном районах (в среднем 7,7 сот.).

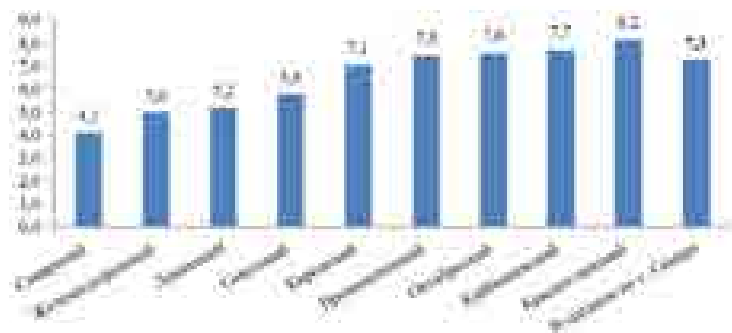


Рисунок 5.7 Средний размер земельного участка, прилегающей к дому, выставленного на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2022 года, кв.

Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов по 2 кварталу 2022 года составил 186 сут.

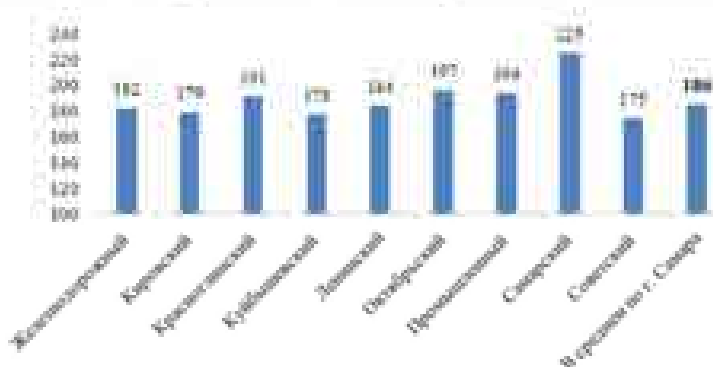


Рисунок 5.8 Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов, выставленных на продажу в г. Самара по районам, по состоянию на 2 квартал 2022 года, сут.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость индивидуальных жилых домов г. Самара, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- площадь объекта;
- Overall фактическое состояние объекта;
- Материал конструкции элементов объекта;
- Состояние внутренней отделки объекта;
- Внешний вид строения объекта;
- Удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъезду (сад, терраса, бассейн, дворик и т.п.).



#### Б. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ г. САМАРА

- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продаж индивидуальных жилых домов в г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Юрловском (28%) и Кривокулаковском (27%) районах. В центральных районах (Ленинский и Самарский) подобная концентрация предложений и составляет 0,6% - 1%.
- Статистический объем предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара на продажу на 2 квартал 2022 года составил около 203 тыс. кв.м.
- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов в г. Самара по данным за 2 квартал 2022 года составил 69,4 тыс. руб./кв.м., что на 18% ниже показателя 2 квартала 2021 года и на 2,2% выше, чем в 1 квартале 2022 года.
- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов (с учетом средней комиссии) увеличился по данным за 2 квартал 2022 года в г. Самара составил 11,06 млн. руб. за объект.
- Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов во 2 квартале 2022 года составил 186 сут.



## Исследование рынка земельных участков под жилищное строительство г. Самара 2 квартал 2022г.

### ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ВРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА	3
2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2021-2022 ГГ.	8
3	ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	14
4	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2020-2021 ГГ.	14
5	КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	17
6	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ФОНДОВ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ	19
7	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ИМ, СУБЪЕКТАМ РФ И МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ	26
8	ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИДЕ ИЖС Г. САМАРА	29
9	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА	30
10	СЕКТОР ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС В Г. САМАРА	32
11	СЕКТОР ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ И ТАУНХАУСОВ В Г. САМАРА	36
12	СЕКТОР ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г. САМАРА	38
13	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА	40



**1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Т.САМАРА**

Самара — город и Городок Поволжья России, центр Поволжского экономического района в Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2010). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1136,799 чел. (2021г.), восьмой по численности населения город России. В среднем, население (третьей по численности населения в России) проживает около 2,7 лет дольше. Самара расположена на правом берегу Самарского водохранилища плотины Самарской Луки, при впадении в нее реки Самара в Волгу.

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



Рисунок 1.1. Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. И Самара сама по себе является в России речным, автомобильным и железным мостом между железнодорожным вокзалом в Европе. Кроме того, компания «не Кубань» является одной из ведущих компаний в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1088 км. Город является по статусу РФ регулируемым автотранспортным и авиационным сообщением. Аэропорт в Самаре «Куршатов» занимает город регистрации авиарейсов в 10 российских и 11 зарубежных городах. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует московскому времени. С 26 октября 2014 года регион включен в часовую зону MSK+3.

Самара является в европейской зоне России и географически находится в самом ее центре, что усиливает роль города как столицы нового региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в составы границ. Центральная зона, расположенная на территории Волги и железнодорожной магистрали, служит из стратегической части в Сибирь и Среднюю Азию, занимает 47% территории области, концентрирует более 80% всего населения, а тем более городского — 90%, а также объединяет 9 из 11 городов. Приволжская, Самара находится на территории двух основных транспортных коридоров:

- «европейский», направленный север-юг, образованный линиями транзитом р. Волга и автомобильными федеральными линиями М5;

© Terra Advisory and Consulting (TAO) Самарский филиал, ул. Советская, д. 5, корпус 14, 440014, Самарская область, Самарский район, г. Самара, ул. Советская, д. 5, корпус 14, 440014



- территория (ИЖС), расположенная по адресу: Самарская область, Самарский район, с/пос. Кинель-Сарай.



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих городов центральной части России. В городе сосредоточены крупные предприятия корпоративной, государственной и муниципальной принадлежности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

- центр туризма - развитие историко-городской и региональной архитектурно-ландшафтной, природно-экологической, агроиндустриальной;
- центр науки и образования - развитие на базе науки и космической промышленности; г. Самара входит в топ-3 инновационно-развивающихся регионов России, наряду с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основные направления развития г. Самара по-прежнему являются промышленность, транспортно-логистика:

- военно-промышленный и космический комплексы
- химико-нефтегазовый комплекс
- машиностроение и металлообработка



В течение периода в г. Самара активно применяются общие тенденции экономического развития, основными чертами которого являются:

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

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят поселения Козьмодемьянское и село Волжское.

Город Самара разделен на девять административных районов:



Рисунок 1.1 Административные деления г. Самара

**1. Кубовский район (19,2 тыс. кв.м.)**

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 30 августа 1948 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из поселков: поселков Засимовский-старый, +116 кв.м, +113 кв.м. Кварт. Рубежный, Киринка, Волжский городок, Стан Самара, Стан «Молот», Стан «Краса», Волжский мост Самары.

**2. Самарский район (222 тыс. кв.м.)**

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

Территория района составляет 4500 га (без учета Подкаменной). На территории района расположены поселковые урбы Ленинградская, Подкаменная-Рыболовецкая и совхозное ВЛ. Демин и Хлебная планция, расположенные на территории производственных зон, являются городом.

**3. Ленинский район (100,3 тыс. кв.м.)**

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

Нынешний район образован 5,4 года. 11 декабря 1978 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР образован департамент от 20.08.1979 г. №433 от 28 утверждения границ районов города Куйбышев.



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»»
Отчет об оценке	800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года
Объект оценки	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно



На территории района расположены Плотина Кубышевская, образованная речками Тенинской, Плотинской, Галатинской и Крутильевой, занимает в сумме 17,4 га. Плотина предназначена гидротехнической стеной: 75 м в 10<sup>м</sup> и предназначена для остановки на ней сброса воды стока из градостроительного резервуара. Типичным зданием стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1899 по 1924 год.

#### 4. Железнодорожный район (86,4 тыс. чел.)

Район был создан 11 января 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Кубышевске Кубышевской области». Площадь района 1740 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

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

#### 5. Октябрьский район (117,8 тыс. чел.)

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

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производство: ЗАО «Самарский подшипниковый завод №4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными промышленными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

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

#### 6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

На территории района располагаются крупные предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

#### 7. Промышленный район (269,6 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Кубышевске Кубышевской области». Район расположен в северо-восточной части города.

Промышленный – самый густонаселенный район имеет протяженность 13,3 километра с северо-востока на юго-запад и ширину (в среднем) – 2,4 километра. Площадь района составляет – 430 тыс. га.

На территории района расположены 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Молотово», Завод имени Тюркина, а также крупные городские центры и микрорайоны.

В состав района входят Пуренский микрорайон.

#### 8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР об отделе реорганизации Молотовского городского района. В его состав вошла территория Уфимского сельского Совета Минутского сельского района Кубышевской области.



Район занимает значимую территорию в городе Самара (22,5 км<sup>2</sup>), обладает развитым жилищным, торговым и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещено пространство для отдыха, рекреативности, в том числе развиты металлургия, машиностроение и металл-обработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, строительств, а также мебельное и швейное производство.

В 2018 году было завершено строительство футбольного стадиона «Самара-Арена», на котором проходила чемпионат мира по футболу 2018.

На территории района находится Кировский восточный мост через реку Самару.

#### 2. Красныйлинский район (1062,1 кв. км.)

Район занимает 167,7 кв. км и находится в восточной части города Самара, является частью зоны в торгово-рекреационно-индустриальном центре. Район обладает природными ресурсами общегородского значения: Соколом горы, два парка культуры, лучшие процедуры, минеральные воды в районе Пески и Сив и другие его экологические объекты.

Район состоит из поселков (Березы, Угрюмлинский, Меховод, Кривые Глины, Прибрежный, Красный Песок, и Колоски) и села Ясная Песочка.

На территории района работают ряд крупных промышленных предприятий ОАО Самарской металлургический завод «Самарскит», ОАО СМЗК им. Н.Д. Кузнецова, Фабрика «ИПЦ-ИПК» (г. Прибрежный), ОАО «Кузнечный завод «Рент», ОАО «Самара».

Для получения сведений о муниципальном образовании необходимо:

1. Сайт администрации г.о Самара <http://tao.samara.ru>
2. Сайт службы государственной статистики <http://rosstat.gov.ru>
3. <http://www.fedsposta.org.ru/ok/samara>



## 1. 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 14629,2 млрд рублей. Индекс его фактического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,3%, относительно IV квартала 2021 г. - 103,8%. Индекс-коэффициент ВВП за I квартал 2022 г. по сравнению к ценам I квартала 2021 г. составил 124,4%.

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 84,3% (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 июне 2022 г. составила 26070,9 рублей. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (в июле 2021 г. - выросла на 1,0%).

Доходы федеральной бюджетной России за первые шесть месяцев 2022 года, по предварительной оценке, составили 1,37 трлн рублей. Профицит федерального бюджета и внебюджетных фондов 2022 г. составил в сумме 337,3 млрд рублей.

В I полугодии 2022 г. объем денежных переводов высланных составил в размере 35190,0 млрд рублей и увеличился на 12,7% по сравнению с I полугодием 2021 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2022 г. составили 34822,8 млрд рублей и увеличились на 11,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 29431,6 млрд рублей, что на 12,2% больше, чем в I полугодии 2021 года. В I полугодии 2022 г. расходы населения составили 676,3 млрд рублей (в I полугодии 2021 г. - 271,5 млрд рублей).



Реальные денежные доходы (по оценке) за II квартал 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (исходя из вычетов обязательных платежей, за исключением налогов на имущество физических лиц) за II квартал 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62437 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

Процентная задолженность по заработной плате (по оценкам) кредитными организациями (по отношению 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 июля 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 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 обозримую перспективу).

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 занятых рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек.

В мае 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 июля 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 480,3 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 рожившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2022 г. число умерших превысило число рожившихся 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, в апреле 2022 года – 93,7%. За пять месяцев предприниматели области произвели товаров, выполнили 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 пришлось 48,7% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в мае 2022 года составил 68361,8 млн рублей, или 80,3% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года – 300089,0 млн рублей, или 94,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 78,8% формировали торговые организации и индивидуальная предпринимательная, осуществляющая деятельность как рынок, доля розничного рынка в среднем составила 3,2% (в мае 2021 года – 49,3% и 3,7% соответственно).

Объем работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17098,7 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года – 66961,7 млн рублей, или 106,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Выпуск продукции (товаров) в январе-марте 2022 в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом в сопоставимых ценах составил 11086,8 млн рублей, или 97,9% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2021 года.

В мае 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс промышленной продукции составил 100,9%, в том числе на промышленные 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 0,9% (в мае 2021 года - на 0,4%).

Среднесрочная 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 переслало 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 наибольших 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 среднесрочная 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 долгосрочным 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 гпг Родниковский, гпг Стройкерамита муниципального района Волжский.

Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь-март 2022 г.	Январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.
		апрель 2022 г.	мае 2021 г.		
Оборот организаций, млн рублей	324705,3	90,2	100,0	1015559,3	114,7
В том числе: промышленного предпринимательства, %	и	92,7	81,4	и	91,7
Объем структурных единиц общероссийского производителя, включая работы и услуги (объемы выпуска продукции, по частям выпуска промышленной деятельности и деятельности других видов деятельности)					
в том числе: промышленного	14011,4	85,3	85,3	148117,3	100,3
объем выпуска промышленного	31815,9	87,1	86,6	352103,2	100,4
объем выпуска энергетической генерации, включая					
в том числе: энергетической генерации	4784,3	84,1	100,0	56207,7	84,3
в том числе: энергетической генерации, включая	4058,0	89,1	93,8	19607,2	89,4

© Территориальное агентство по оценке стоимости объектов недвижимости Самарской области, 2022 г. Адрес: ул. Фрунзенская, 9. Контакт: 8(8343) 211-1111. Сайт: [www.okbs.ru](http://www.okbs.ru)



	Апрель 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Июль-апрель 2022 г.	Июль-апрель 2022 г. в % к июлю-апрелю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2022 г.		
в учреждениях культуры, деятельности по организации культуры					
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	1788,7	120,8	118,8	48091,7	105,8
Ввод в действие жилых домов, кв. кв. в общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальное строительство 2)	89,8	65,7	118,5	537,2	123,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортными и хранения, млн. рублей	14990,0	95,5	90,9	84765,1	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	44741,8	102,82)	86,82)	336688,0	98,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12736,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567736,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14914,4	96,92)	103,32)	83026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1736,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	117,4	x	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	92,3	118,7	x	123,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	x	x

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 2.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Июль-апрель 2022 г.	Июль-апрель 2022 г. в % к июлю-апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднемесячная 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	91,4	x	98,6

В январе 2022 года основной параметр ситуации Самары составил положительную динамику индексов

В январе – апреле текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года отмечен рост таких индикаторно-экономических показателей, как оборот коммерческой деятельности организаций, объем промышленного производства, объем работ и услуг собственными силами по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли, оборот общественного питания. Сохранился рост среднемесячной заработной платы. Наблюдается снижение численности безработных граждан.

Улучшение социально-экономической ситуации в первом квартале Самары обусловлено акцентированной работой на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимой в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также иных ряде



стратегических мер, направленной в первую очередь на повышение эффективности и качества предоставления публичных коммунальных услуг.

Целевыми задачами приоритетных направлений социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- **Единство пространств общественного пространства**

В рамках реализации вышеуказанного проекта «Жить в городской среде» федерального проекта «Образование комфортной городской среды» планируется благоустройство 3 общественных территорий:

- городской парк культуры и спорта «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Вороняцкий овраг» (1-й этап);
- сквер имени Куйбышева;
- сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.

- **Ремонт автомобильных дорог**

Приоритетным направлением развития городского округа Самара в 2022 году по-прежнему останется выполнение работ по приведению улично-дорожной сети городского округа Самара в нормативное состояние.

В рамках разработанного Департаментом городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара плана мероприятий по ремонту улично-дорожной сети на территории городского округа Самара планируется выполнить ремонт автомобильных дорог на общую сумму 1 225,59 млн. руб.

Стратегический подход к улучшению дорожной сети города в рамках национального проекта БКД позволит:

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 31,34 км, в том числе:
  - ремонт 30 участков дорог картами выше 100 п. м общей протяженностью 40,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
  - комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилановской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;
2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:
  - ул. Лесной от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
  - Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
  - ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилановской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);
3. Ремонт трамвайного пути на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:
  - ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
  - ул. Партизанская от ул. Тулаковского до ул. Аэродромной;
  - ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партеьсада.

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным материалом дорог, на участках твердого покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бордюров и т.д.), на сумму 184,44 млн. руб.

- **Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства**

В 2022 году приоритетным направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет реализация мероприятий городского плана социальной программы.

Выполнение мероприятий по строительству объектов жилищного строительства городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении плана жилищного строительства городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара на 2022-2036 годы».



На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрено средств в размере 200,0 млн рублей.

Выполнение мероприятий по линии 3 «Лифты», стратегической муниципальной программы «Общественная безопасность», на общую сумму 10,0 млн рублей планируется в рамках ведомственной целевой программы «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самары на 2022-2024».

#### • Образование

Приоритетными направлениями развития отрасли «Образование» городского округа Самары являются:

- повышение качества и доступности образовательных услуг;
- создание условий для развития социальной успешности обучающихся;
- развитие цифровой образовательной среды;
- развитие детского общественного движения;
- развитие кадрового потенциала муниципальной системы образования.

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

#### 1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); причтовых (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждения (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

#### 2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 75,0%;
- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

#### 3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;
- обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;
- наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

#### 4. Внедрение в школах города целевой модели цифровой образовательной среды:

- продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и однодневный режим обучения);
- использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы «Самаритя»);

Доставление повышенной результативности по данному направлению в подлин объеме возможно только при усилении финансовой поддержки по бюджету Самарской области – осуществлении полной ремонтно-технической, проектно-изыскательной, закупочной и проектной работы.

#### 5. Создание условий для развития детских общественных объединений на территории городского округа Самары:

- сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских творческих объединениях, в общей численности детей, подростков и молодежи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%.





– сохранение доли учителей в образовательных учреждениях в интересах организации реализации проектов ЕДЦП и «Самарский» на уровне 80%;

д. – обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала;

– методические сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа молодых руководителей», «Школа молодых заместителей директора (на воспитательной работе)»);

– методическое сопровождение деятельности городских Центра инноваций для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

– сохранение доли подработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности подработников (20,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности подработников на уровне 27%.

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остается обеспечение детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей ясельного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

– Долотный переулок, д. 13 (3 группы на 85 мест, из них 40 ясельные);

– ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:

– ул. Подпильниковая, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);

– ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);

– дошкольное отделение школы №26 в районе Петой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

Для написания 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.duma-samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://www.samara.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>



### 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

#### 3.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2020-2021 ГГ.

##### Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

С 2020 (по инициативе законодательства о недвижимости повышенной площадью) изменениями в числе которых — ужесточение требований к границам земельных участков. Запрет на распространение участками земли, в отношении которых не было проведено обязательное отымы измерение, вступит в силу с 1 января 2020 года. Он вводится в обход 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 должно 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 технический 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-технологического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством РФ о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если, в соответствии с разрешением 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, предоставляемых гражданам для размещения зданий, сооружений, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, в том числе, в случае возведения гражданами объектов, находящихся в муниципальной собственности, либо для отвода собственности или других целей предоставления земельных участков осуществляется.

##### Получение информации

1. <https://docs.cpr.gov.ru/otkrytoe-i-zakrytoe-zakonodatelstvo-2020.html>
2. <https://rosreestr.ru/45338>



#### 4. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА С АМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли в Российской Федерации по категориям предназначены для следующих целей:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, радиотелевизионной, телекоммуникационной, информационных технологий, земель 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).

#### 1 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 № 4.1).

Таблица 4.1 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, в т.ч.	360,2	360,4	+0,2
	– 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 занимает земли сельскохозяйственного назначения – 75,92% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,73%, земли промышленности, транспорта, связи, радиотелевизионной, телекоммуникационной, информационных технологий, земель для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%. Земельный фонд области включает в себя особо охраняемые природные объекты, а также земли, выделенные для возведения объектов культурно-просветительского и иного назначения, необходимые для размещения иных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке № 4.1.

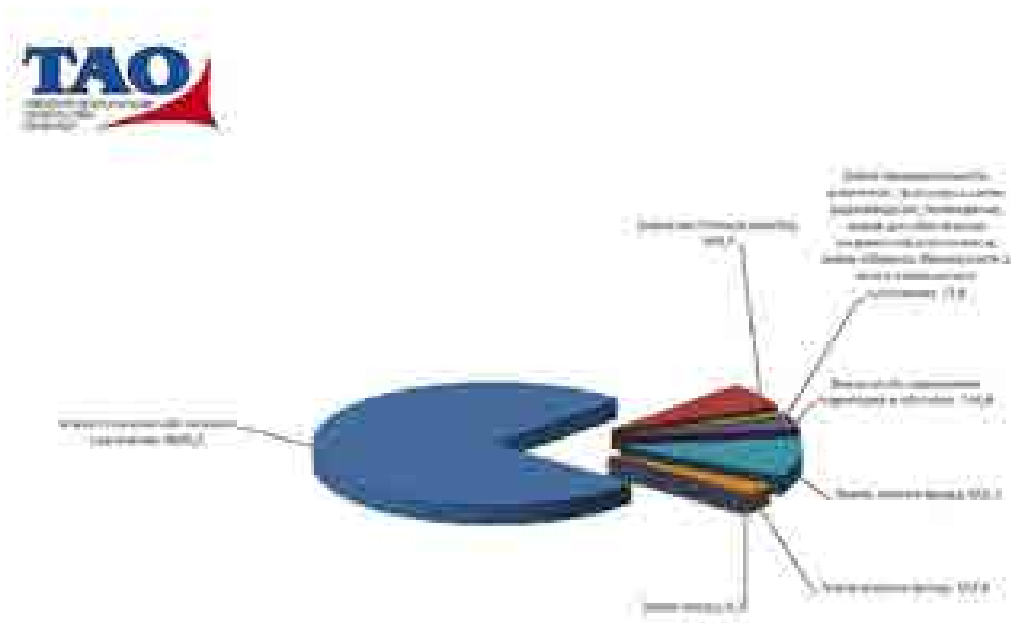


Рисунок 4.1 Распределение земельного фонда по регистрационному статусу в Самарской области (СД), тыс. га

**Земли сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, 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, оленеводства 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, передаваемые 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 застройке их многоквартирными 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, Сергеевском, Старокольском, Шенталинском и др.), в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения для строительства автомобильной дороги Европа – западный Кавказ, а также для добычи нефти и строительства производственных объектов

Дата земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведены на рисунке 4.2.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земельные участки под посевами, – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Уставной кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляет 3750 тыс. га (92,22%), в том числе: пашни – 2852,8 тыс. га (76,20%), залежи – 103,5 тыс. га (2,76%), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,66%), сенокосы – 500 тыс. га (1,34%) и прочие – 765,3 тыс. га (18,57%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведены на рисунке 4.3.

© ООО «ОКБС» 2023. Все права защищены. Контактная информация: ООО «ОКБС», Самарская область, г. Самара, ул. Мухоморова, д. 10, к. 101, 443000



Площадь сельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,5 тыс. га (66,8 %). Это — земли под пашнями, сенокосами, садами, огородами, виноградниками, землями под посевами многолетних трав, посевами кормовых культур, посевами зерновых культур, посевами технических культур, посевами овощей, посевами фруктов, посевами ягод, посевами картофеля, посевами табака, посевами других культур, посевами лесных культур, посевами других сельскохозяйственных культур. В составе земель данной категории имеются также земельные участки, занятые участками (лесами), которые занимают 111,4 тыс. га (2,74%), но эти земли исключены из состава земель фонда — 90,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодий на 01.01.2022 представлено в таблице 34-4.2.



Рисунок 4.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади регионов

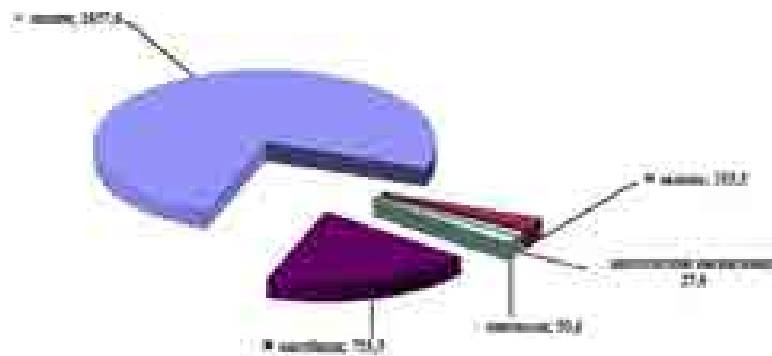


Рисунок 4.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по категориям земель на 2021 год, тыс. га



Таблица 1.2.3. Расчеты стоимости объектов оценки по состоянию на дату отчета об оценке (07.04.2023) (тысяч руб.)

Категория объектов	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки		Стоимость объекта оценки по состоянию на дату отчета об оценке	Действительная стоимость	Действительная стоимость, включая	Аренда	Стоимость	Стоимость	Стоимость	Стоимость	Стоимость
		по состоянию на дату отчета об оценке	по состоянию на дату отчета об оценке									
Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	111,2	111,2	111,2	111,2	111,2	0,0	111,2	111,2	111,2	111,2	111,2
Земельный участок	63:01:0208003:229	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Земельный участок	63:01:0208003:1083	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Итого		131,2	131,2	131,2	131,2	131,2	0,0	131,2	131,2	131,2	131,2	131,2



#### Тема исследования

Земли населенных пунктов в границах территории для застройки и развития городского и сельского населенных пунктов и отделены от граница, установленная на основании градостроительной и землеустроительной документации, от земель иных зон/категорий, при этом земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На 01.01.2023 года в Самарской области насчитывается 1333 населенных пункта, общая площадь земель которых составляет 460,4 тыс. га. В 2021 году общая площадь данной категории земель по сравнению с 2020 годом увеличилась на 0,2 тыс. га за счет исключения площади сельских населенных пунктов в муниципальном районе Песковский 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 исключения, 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 лесничества 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 специальными 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%). Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничества 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 назначения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.5.

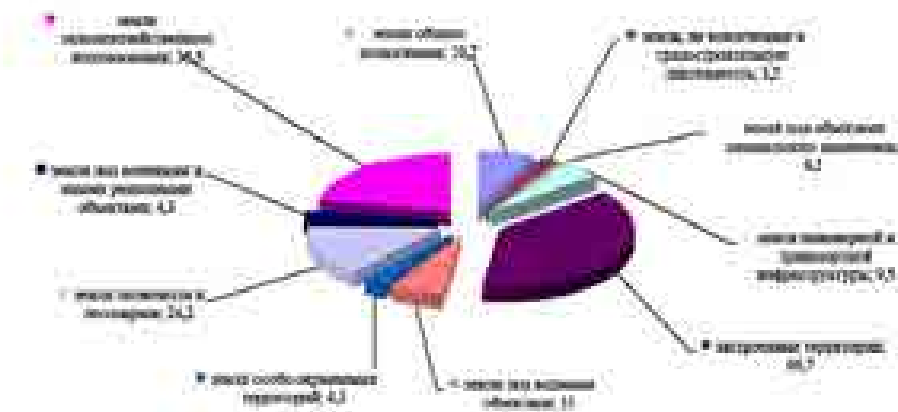


Рисунок 4.4 Структура земель parcels и построек различного типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

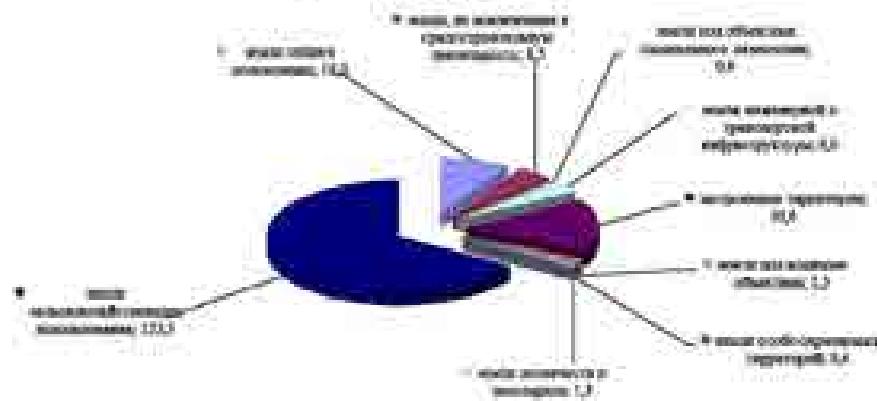


Рисунок 4.5 Структура земель parcels и построек различного типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – земли промышленности) на 01.01.2022 года составила 11,8 тыс. га. Эти земли, расположенные на территории государственных объектов, предоставляются и используются организациям, предприятиям, учреждениям для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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 увеличилась на 0,7 тыс.га.

В 2021 году произошло следующие изменения: перевод в земли промышленности земель сельскохозяйственного назначения площадью 9,2 тыс. га (в П. муниципальный район: Алабковский,

1 - Земельные участки общего назначения, 2 - Земли для размещения объектов складского назначения, 3 - Земли населенных пунктов, 4 - Земли населенных пунктов, 5 - Земли населенных пунктов





Сергиевской, Старицкой, Пятигорской и др.) и земель общего фонда площадью 37 га (в муниципальном районе Старицком) для строительства автомобильной дороги Горький - западный Калед, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

По своему функциональному назначению и классификации в составе земель инженерии земель преобладают земли транспорта - 17,3 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 19,6 тыс. га, земли железнодорожного транспорта - 12,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта - 0,3 тыс. га.

Для размещения промышленных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая индустриально-инженерные территории, предусмотрено 20,4 тыс. га земель.

Полностью земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставляемые для осуществления деятельности Вооруженных Сил РФ, для размещения военных формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и информационной безопасности территории Российской Федерации, информационно-и иных видов безопасности, составляет 10,2 тыс. га.

Земельные участки в Самарской области заняты 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электростанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая дальномерные вышки и вышки для вышек в поле.

К землям, обеспечивающим деятельность организаций в области связи, радиовещания, телевидения и информатики, отнесены 0,3 тыс. га. Земли этого специального назначения (земельные участки под радиотелевизионными станциями, станциями спутниковой и другой связи, расположенными за пределами границ населенных пунктов и на оживленном и тихом автомобильных шоссе) занимают 2,9 тыс. га.

Состав земель промышленности приведен на рисунке №4.6. Структура земель промышленности по видам земель приведены на рисунке №4.7.

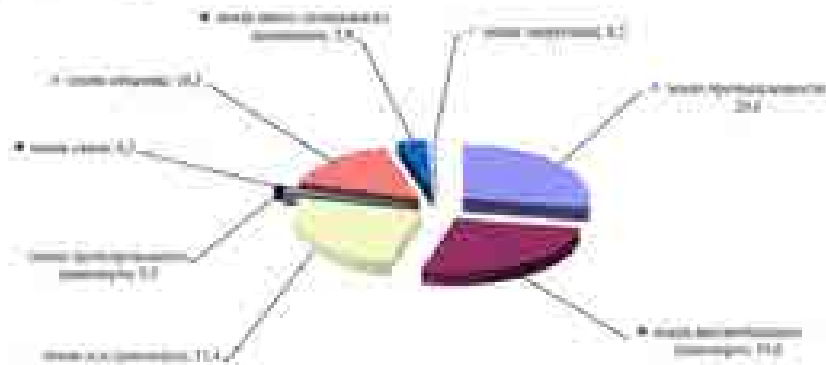


Рисунок 4.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения и информатики, жилищного обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их классовой принадлежности на 2021 год (тыс. га)

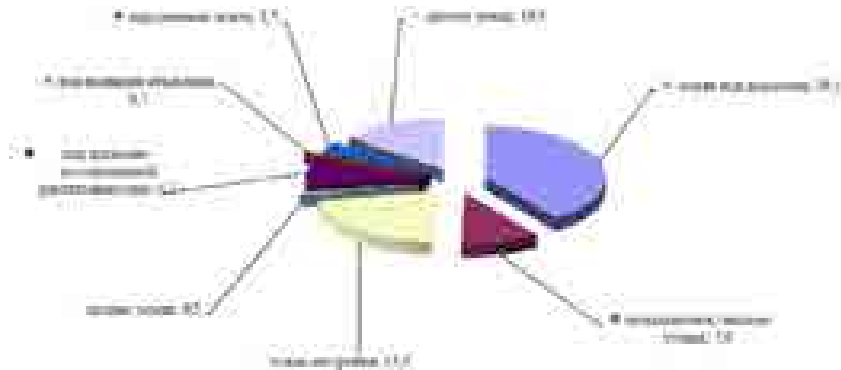


Рисунок 4.7 Структура земель производительности, транспорта, связи, радиосвязии, телевидения, информатики, космического обеспечения, туризма, обороны и иного социального назначения по итогам 2021 год, тыс. га

**Земли особо охраняемых природных территорий и объектов**

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особый природоохраняющий, научный, историко-культурный, эстетический, рекреационный, оздоровительный и иной особый назначения 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 определяет:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,3 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» – 31,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. Н.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утеи - 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 № 4.8.

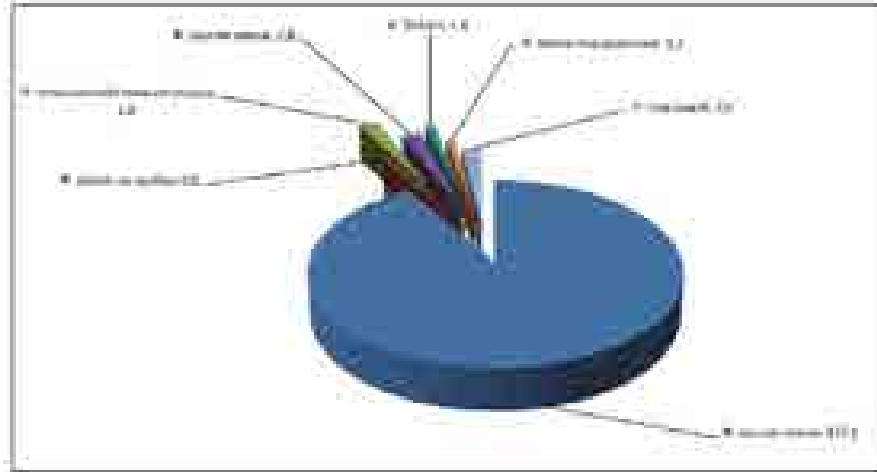


Рисунок 4.8 Структура земель особо охраняемых территорий по использованию на 2021 год, тыс. га

**Земли лесного фонда**

На состоянию на 01.01.2023 года общая площадь земель лесного фонда зарегистрирована 0,1 тыс. га, из-за чего площадь земель данной категории увеличилась на 0,1 га и составила 55,3 тыс.га.

Данные изменения произошли в связи с переводом земель лесного фонда в 2021 году: 0,1 гга (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, гарь, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочее), 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 № 4.9.



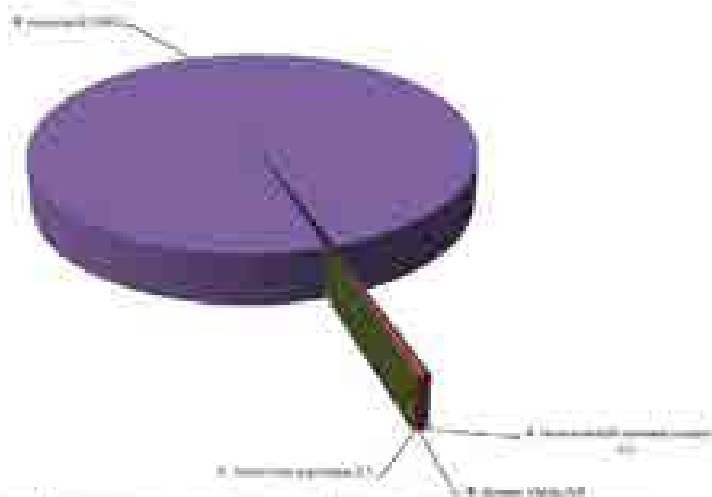


Рисунок 4 10 Структура земель земельного фонда по регионам в 2021 г. (млн га)

**Земли заповедия**

В категорию земель заповедия входят земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование или аренду гражданам и юридическим лицам и земли не включенные и не выделенные в конституционный сбор земельных участков.

Площадь земель заповедия Ставропольской области в 2021 году не выявляется и составляет 0,2 тыс. га.

Структура земель заповедия Ставропольской области представлена следующим образом, на которых площадь заповедия составляет 0,1 тыс. га и составляет 0,2 тыс. га.

Структура земель заповедия по регионам приведена на рисунке 4 11.

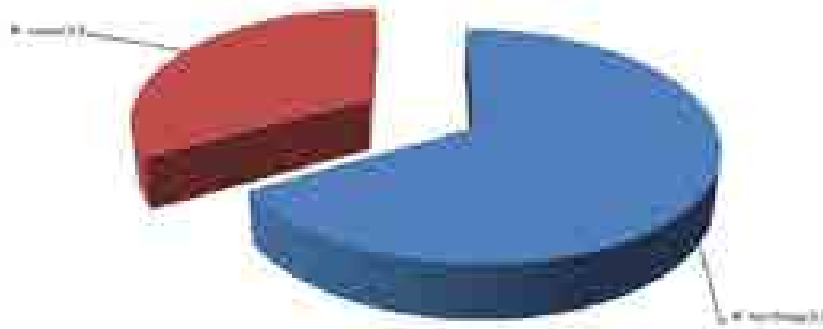


Рисунок 4 11 Структура земель заповедия по регионам в 2021 г. (млн га)



### 5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТА РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

Итоги оценки земель в распределении земель Самарской области по формам собственности на 01.01.2022

Состав земель указан в таблице, по состоянию на 01.01.2022

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 693,4 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 179,8 тыс. га.

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

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

#### Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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 получили их, но воспользоваться 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 предпринимателем, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности передано 2,3 тыс. га земель.

Право собственности Российской Федерации в установленном порядке зарегистрировано в ЕТН 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 АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МНС 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 ЕТН на земельные участки общей площадью 23,6 тыс. га.

Право муниципальной собственности – на земельные участки общей площадью 104,3 тыс. га.

#### Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 70,5 тыс. га (79,6 %), в собственности юридических лиц – 20,6 тыс. га (23,4 %) земель. На земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, приходится 269,1 тыс. га (76,7 %) земель населенных пунктов.

В границах городов населенных пунктов федеральной или на праве собственности находятся земельные участки общей площадью 14,3 тыс. га, собственность юридических лиц – 13,1 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 62,8 % или 141,8 тыс. га городских земель.



На населенных 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 (бизнес-фермы, разведение скота, выращивание овощей, фруктов, ягод и т.д.) - 0,1 тыс. га. Земли общедоступной жилой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га, земли промышленности - 0,2 тыс. га.

На населенных в собственности юридических лиц на территории городских населенных пунктов находится (11,3 тыс. га): под общедоступно-деловой застройкой - 1,3 тыс. га, под промышленными предприятиями - 3,0 тыс. га, под объектами военного 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 огорожены, 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 общедоступной 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 находится земля под промышленными предприятиями на площади 0,4 тыс. га, земли под общедоступно - 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 в собственности Российской Федерации - 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общедоступно-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 общедоступно-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 общедоступно-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, земли 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 - 11,9 тыс. га, в сельских населенных пунктах - 2,9 тыс. га).

Распределение земель промышленности, 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 жилой застройки и 1,0 тыс. га - в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 49,5 тыс. га (96,8%).



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

На 37,3 тыс. га земель транспорта, земель железнодорожного транспорта (17,4 тыс. га). Права собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га.

На общей площади земель 10,2 тыс. га, предназначенных и выделенных для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены данные 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 земель 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://rosstat.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadзор/2021%20stat/>





**в. ОСНОВНЫЕ СООБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС В г. САМАРА**

Сегмент земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2022 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара – 49% от общего количества предложений в регионе. Как правило, это свободные или с плановым планированием построения участка с соответствующими местоположением и окружающей инфраструктурой.

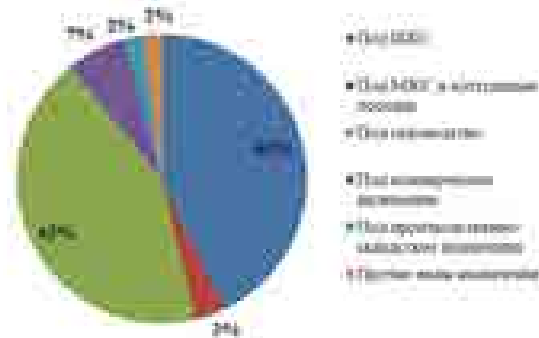


Рисунок 6 | Структура предложения земельных участков в г. Самара по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в регионе

Таблица 6 | Динамика объема предложений земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу

Год	2 квартал 2021 год	3 квартал 2021 год	4 квартал 2021 год	1 квартал 2022 год	2 квартал 2022 год
Общее количество земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	572	479	421	330	415
Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), сот.	5 386	4 664	4 300	3 265	4 095

В аренду земельные участки под ИЖС на рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.



#### 7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПЕДВЕРЖЕ Г. САМАРА

В Самаре осталось не так много земельных участков, которые можно считать под инвестиционно-строительную. Старые участки, которые находятся в собственности на уровне муниципальности представляют собой небольшие участки, которые не поддаются трансформации ввиду отсутствия возможности их трансформации в собственность. ИИО вынуждены право аренды на них у Министерства имущества. Также сейчас в г. Самара идет активный процесс трансформации старых земельных участков в инвестиционные участки.



Рисунок 7.1. Схематическая карта локального размещения индивидуальных жилых домов в г. Самара и в окрестности до осуществления 1 января 2022 года.

Источник: карта «ГИС»



Таблица 7.1 Общие сведения о рынке земельных участков под ИЖС в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2022 г.

Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, кв.м.	415
Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на аренду, кв.м.	4 000
Средняя площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, кв.м.	3,9
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке земельных участков под ИЖС	7-я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Альп-Атланская, ул. Герасимовский Хутор, пос. Управленческий, пос. Жигулевские ворота, пос. Зубяниновка, пос. Красная глина, пос. Месолово, Работное ш., ул. Советской Армии, Серовский Хутор, ул. Студеный Овраг, мкр Суров Самара
Преобладающий тип предложений земельных участков под ИЖС в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

Таблица 7.2 Основные источники информации по рынку земельных участков под ИЖС в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2022 г.

Nn/pn	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт NI.RU Недвижимость	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
2	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

К основным типам земельных участков под ИЖС в г. Самара относятся:

- земельные участки под ИЖС, расположенные в типичных застроенных территориях (поселках) г. Самара;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в типичных поселках индивидуальной застройки, образованных в советское время на;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в детских поселках;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в федерально-инициативной застройке города;
- земельные участки под ИЖС, расположенные на окраинах города на территории новых строящихся поселков-микрорайонов и дачно-поселков;
- земельные участки под ИЖС: бывшие площадки, предназначенные для размещения объектов в целях жилищного строительства.

Средний срок реализации земельных участков под ИЖС на рынке в Самаре на 2 квартале 2022 года составил около 98 месяцев.

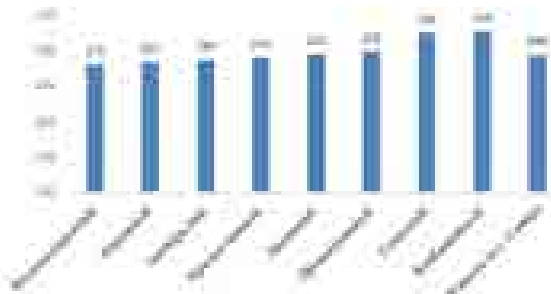


Рисунок 7.2 Средний срок реализации земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу на административном рынке по состоянию на 2 квартал 2022 г., квт



**8. СХЕМАТИЧ. ПРЕДАЖИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС В г. САМАРА<sup>1</sup>**

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара при рассмотрении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Кировском, Красном Звезде и Юго-Восточном районах (32%, 40% и 13% соответственно). Так значительную долю составляют земельные участки в кв. Красная Глина, кв. Горелый Хутор, кв. Зубовичихина, а также в Студенческом округе, кв. 9 проезд и в кв. Рубинский. В Ленинском и в Ждановском районах преобладают предложения единичны. Как правило, участки в этих районах продаются как объекты комплексно-проектной застройки для коммерческой застройки с учетом парковки.

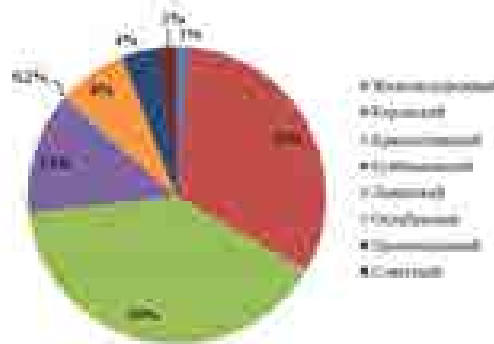


Рисунок 8.1 Структура предложения земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в кв.

Средний общий размер предложения земельных участков под ИЖС в г. Самара на продажу по 2 кварталу 2022 года составил около 40,94 га.

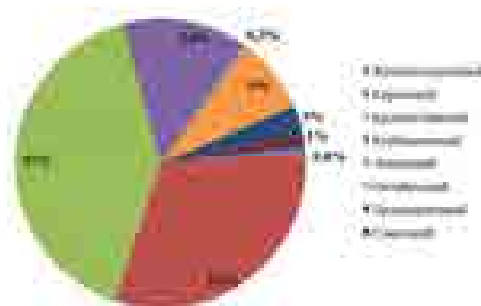


Рисунок 8.2 Структура предложения земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по 2 кварталу 2022 года по-прежнему преобладают земельные участки небольшой площади. Участки площадью размером от 3 до 10 соток составляют 56% от общего количества, предложенных в продаже. Крупный предложения (площади 30 соток) занимают 15% предложения.

<sup>1</sup> Статистика рынка жилой недвижимости без учета объектов в строящихся домах.







Средний уровень цен продажи земельных участков под ИЖС в г. Самаре по данным за 2 квартал 2022 года составил 3,9 тыс. руб./кв.м., что на 8,7% выше, чем за 2 квартал 2021 года и на 0,4% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

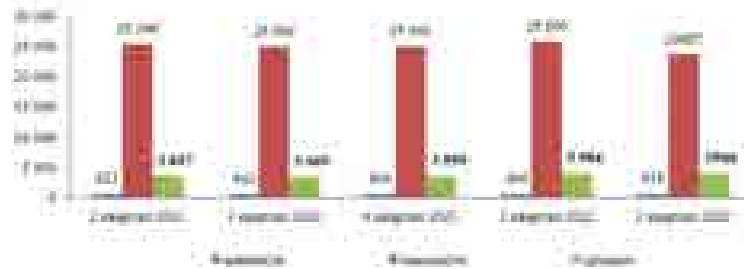


Рисунок 8.8. Динамика максимальной, минимальной и средней рыночной цены предложения земельных участков под ИЖС в г. Самаре за 2021-2022 гг., руб./кв.м.

Относительно распределения по административным районам наиболее высокие цены предложения по данным за 2 квартал 2022 года сосредоточены в Дежневском районе (в среднем 17,3 тыс. руб./кв.м), однако предложение здесь преимущественно отсутствует. Также notable уровень цен в Октябрьском районе (в среднем 13,7 тыс. руб./кв.м). В основном по участкам, расположенным на 1-3 уровнях коттеджных поселков по всей территории области.

Традиционно наиболее дорогие земельные участки под ИЖС предлагаются в Куйбышевском и Кировском районах (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м и 5,2 тыс. руб./кв.м соответственно).

Максимальные значения цены предложения земельных участков под ИЖС составили 618 руб./кв.м в Куйбышевском районе (земельный участок площадью 23 сотки в пос. Тубовский). Максимальное значение - 33,6 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (участок площадью 3 сотки на ул. 3-я армия).

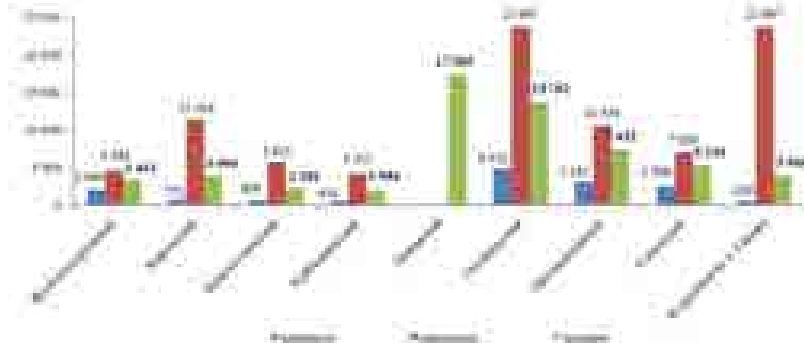


Рисунок 8.9. Максимальная, минимальная и средняя рыночная цена предложения земельных участков под ИЖС в г. Самаре по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м.

Земельные участки от 5 до 10 соток предлагаются по району в большом количестве, поэтому в этом сегменте цены относительно высокие - в среднем 1,7 тыс. руб./кв.м. Крупные земельные участки (от 20 до 50 соток) сосредоточены в основном на Проекции, в Октябрьском и Кировском районах, поэтому в этом сегменте относительно высокие цены.

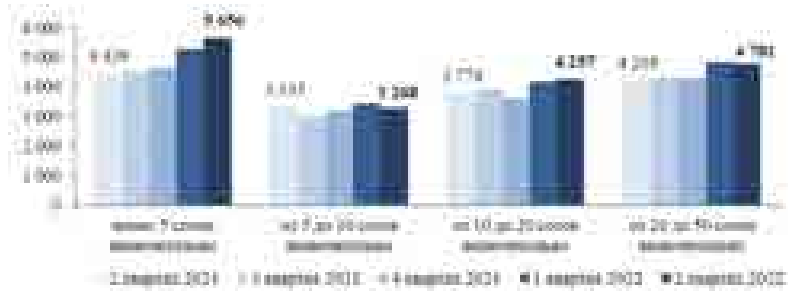


Рисунок 8.8 Динамика среднего рыночного значения цены приобретения земельных участков под ИЖС в Самарской области по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м.

Средний срок ожидания земельных участков под ИЖС на рынке в Самарской области составляет от 3 мес. до 1 года.

К основным влияющим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС в Самарской области:

- местонахождение объекта в городе (удаленность от центра);
- fitness-потенциал объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- благоустроенность объекта;
- наличие подвала в объекте и наличие проветриваний в подвале (жизненные, вентиляционные и т.п.).



**9. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЧЕТЫРех КОТТЕДЖНЫХ ДОМОВ И ТАУНХАУСОВ В Г. САМАРА<sup>9</sup>**

Крупный предельный – от 30 лет, как правило, предлагается в проектах под строительство коттеджных поселков (КП) или под многоквартирное строительство (МКС), т.е. предназначен для реализации крупных проектов инвестора, рассчитанных на многоэтапное освоение территории.

Согласно данным земельного участка под коттеджное строительство и строительство многоквартирных домов до 2 квартала 2022 года составил всего 7% от общего количества предложений земельных участков в Самаре в текущий период.

По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 18 предложений в отношении земельных участков под строительство КП. При распределении объектов по административным районам города предложения сосредоточены в Промышленном (20%) и в Крайнемозинском (20%) районах.

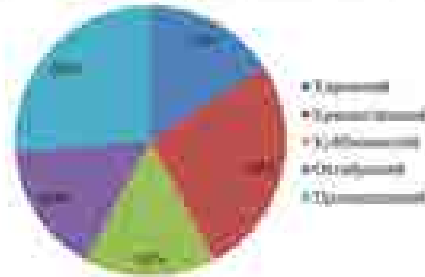


Рисунок 9.1 Структура предложений земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в г.г.

Средний общий размер предложения земельных участков под КП в Самаре на период по 2 квартал 2022 года составил около 49,41 га.

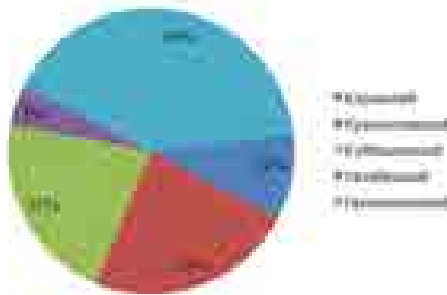


Рисунок 9.2 Структура предложений земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в га

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по 2 кварталу 2022 года, преобладают земельные участки менее 1 га (42% от общего количества, предложенных в продаже).

<sup>9</sup> Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости на дату отчета







**16. Сегмент продажи земельных участков под многоквартирные жилые здания в городе Самара**

По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 14 предложений в сегменте продажи земельных участков под МКЗС. При распределении предложений по административным районам города Самара наибольшее количество предложений сосредоточено в Промышленном районе – 39%.

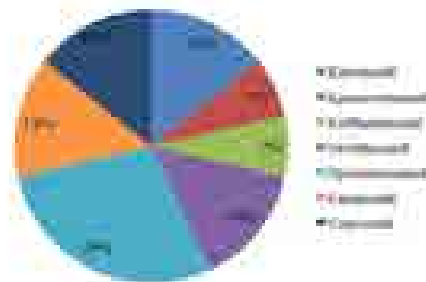


Рисунок 10.1 Структура предложений земельных участков под МКЗС в Самаре, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей количества в г.г.

Средний объем предложений земельных участков под МКЗС в Самаре на продажу во 2 квартале 2022 года составлял 17,33 га.

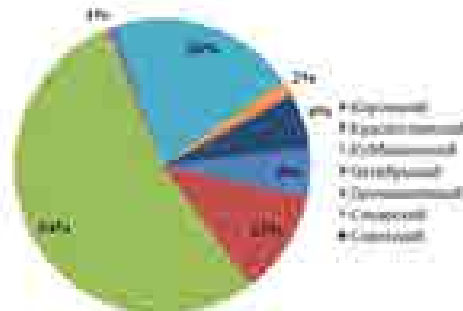


Рисунок 10.2 Структура предложений земельных участков под МКЗС в Самаре, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в год

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под МКЗС в Самаре, выставленных на продажу во 2 квартале 2022 года преобладают земельные участки большой площади. Такие участки составляют до 50 соток составляют 57% от общего количества, предлагаемых к продаже.

1 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости без учета налога на год

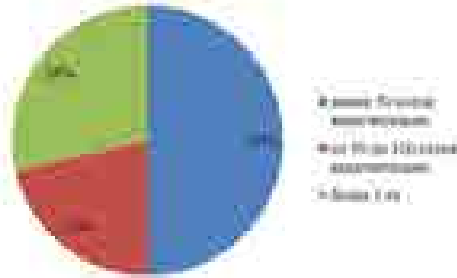


Рисунок 10.3 Структура предложения земельных участков (таб. МЭОУ г. Самара, выделенных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года) % от общей площади в квт.

Средний уровень цен на земельные участки (таб. МЭОУ г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года) тысячи руб./кв.м.

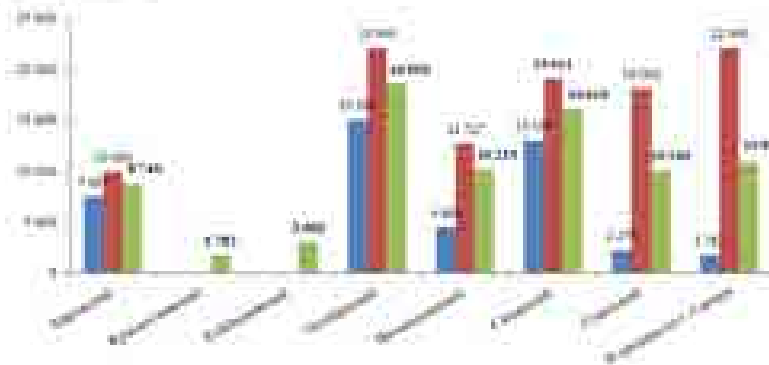


Рисунок 10.4 Максимальное, минимальное и средние значения цены предложения земельных участков (таб. МЭОУ г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м.

Величина предложения земельных участков в Октябрьском районе города, где цены колеблются от 13 тыс. руб./кв.м. и до 22 тыс. руб./кв.м.

К основным демографическим факторам, влияющим на стоимость земельных участков (таб. МЭОУ г. Самара, выделены):

- местонахождение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость к центру города;
- типичная обстановка;
- наличие инфраструктуры, выходящей на объект;
- близость к парку/зеленой зоне;
- наличие объектов вблизи от объекта (проектный и существующий) (зд. пересечен, школа, парки и т.д.)



### **8.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

### **8.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность
- местоположение
- площадь
- наличие коммуникаций
- наличие ограничений (обременений)
- правовой статус объекта

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав. На рынке недвижимости существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков**

<b>- Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.86	0.89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77	0.75	0.80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**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.

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

Для участков под ИЖС 7,8-9,7%.

**Корректировка на уторгование**

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под промышленную 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.**

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

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, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 45.

**Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год**

Категория объектов недвижимости	Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год
1. Объекты недвижимости общего назначения	2,0%
2. Объекты недвижимости специального назначения	2,0%
3. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
4. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
5. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
6. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
7. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
8. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
9. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%
10. Объекты недвижимости для размещения объектов недвижимости	2,0%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454».

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2020, стр.8, таб.1.

**Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения**

Таблица 1. Среднее соотношение между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения и городом РФ по фактам

№ п/п	Назначение	Целевое назначение	Площадь, кв.м.	Город	Средняя стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.
1	Жилое строение	Собств.	1	Москва	0,961	0,979	0,968		0,961
2	Жилое строение	Собств.	1	Санкт-Петербург	0,801	0,879	0,879	0,178	0,801
3	Жилое строение	Собств.	1	Краснодар	0,811	0,889	0,891	0,178	0,801
4	Жилое строение	Собств.	1	Красноярск	0,811	0,879	0,881	0,166	0,801
5	Жилое строение	Собств.	1	Курск	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
6	Жилое строение	Собств.	1	Новосибирск	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
7	Жилое строение	Собств.	1	Нижний Новгород	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
8	Жилое строение	Собств.	1	Иркутск	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
9	Жилое строение	Собств.	1	Рязань	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
10	Жилое строение	Собств.	1	Тамбов	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
11	Жилое строение	Собств.	1	Саратов	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
12	Жилое строение	Собств.	1	Тюмень	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
13	Жилое строение	Собств.	1	Архангельск	0,811	0,879	0,889	0,178	0,801
14	Среднее по 2020	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
15	Среднее по 2021	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
16	Среднее по 2022	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
17	Среднее по 2023	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
18	Среднее по 2024	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
19	Среднее по 2025	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
20	Среднее по 2026	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
21	Среднее по 2027	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
22	Среднее по 2028	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
23	Среднее по 2029	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801
24	Среднее по 2030	Собств.	1		0,879	0,889	0,889	0,178	0,801

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2020, стр.8, таб.1

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 6б, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 6б

типлая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,09	1,32	1,27	1,52
II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
III	0,77	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,14
V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6б».

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Таблица 7

Категория земель	Характеристика земель	Тип
Земельные участки в населенных пунктах	Сельскохозяйственные угодья, земельные участки для размещения объектов складского назначения и объектов складского назначения в населенных пунктах	I
Земельные участки в населенных пунктах	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в населенных пунктах	II
Земельные участки в населенных пунктах	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в населенных пунктах	III
Земельные участки в населенных пунктах	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в населенных пунктах	IV
Земельные участки в населенных пунктах	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в населенных пунктах	V
Земельные участки в населенных пунктах	Земельные участки для размещения объектов складского назначения в населенных пунктах	VI

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7».

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади**

### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, кв.м.	Актис											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000+
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,68	1,74	1,78	1,82	1,86	
50-100	1,00	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	1,74	1,69	1,60	1,64	1,15	1,31	1,35	1,38	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 30».

**Наличие инженерных коммуникаций.** Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/ отсутствия подведенных инженерных коммуникаций**

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,94	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 59

### **8.3.3 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 8-1 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*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
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, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
8	Зона ПЗЗ	Ж-1	Ж-1	Ж-1	Ж-1	Ж-1
9	Окружающая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Общественно - деловая и торговая застройка
10	Площадь, кв.м.	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900,00
11	Стоимость, руб.	2 200 000,00	3 600 000,00	11 000 000,00	9 000 000,00	5 100 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м.	4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,00	5 666,67
13	Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

14	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет
15	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
17	Разрешенное использование земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
18	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
19	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/258537656/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/258537656/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/284704576/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/284704576/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/284060229/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/284060229/</a>

### **8.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

Оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к жилой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются земельными участками для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества и находящимся на них жилым домом, на городской территории.

По размерам земельные участки относятся к маленьким участкам. 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 3600 руб. за один квадратный метр до 5900 руб. за один квадратный метр.

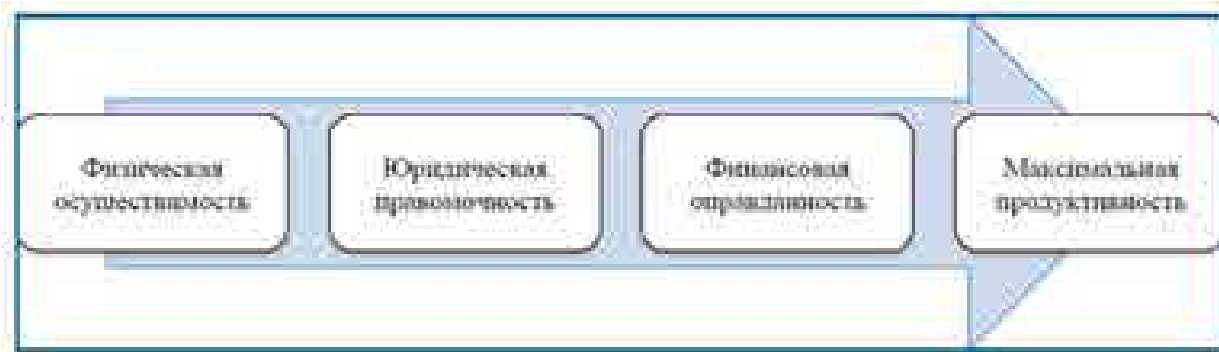


## 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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 земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как свободных

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка были учтены четыре основных критерия:

**Физическая осуществимость.** Анализируется доступность к участкам (подъезд к ним), площадь, рельеф, возможность подведения коммуникаций, а также расположение. Оценщик сделал вывод, что физически возможным является использование земельных участков: Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Наиболее целесообразным использованием земельного участка будет размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек ввиду расположения (зона ПЗЗ). Строительство капитальных объектов различного назначения на данном земельном участке возможно, после проведения мелиоративных работ.

**Юридическая правомочность.** Согласно данным Выписок из ЕГРН 28.03.2022 № 99/2022/457756614 и 28.03.2022 № 99/2022/457754316, разрешенное использование земельных участков – Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Земельный участок расположен в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;



Источник: Правила землепользования и застройки города <https://map.samadm.ru/pzz/>

По правилам землепользования и застройки города Самара:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Основные виды разрешенного использования:

- Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
- Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
- Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
- Условно разрешенные виды использования:

- Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до четырех этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
- Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
- Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
- Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

Земельный участок расположен в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, на основании пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса собственники могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного

использования. Поэтому земельный участок возможно использовать под любой проект, который не противоречит вышеперечисленным видам использования. Согласно Выписок из ЕГРН 15.09.2022 № 99/2022/494189690 и 15.09.2022 № 99/2022/494188260, разрешенное использование земельных участков – Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. 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 индивидуальными жилыми домами.

Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участков под ИЖС является максимально экономически эффективным, исходя из расположения в соответствующей зоне ПЗЗ, окружения коттеджной и дачной застройкой. Кроме того, использование в качестве участков под ИЖС 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 индивидуальных жилых домов, под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества.*

## **9.2 Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как застроенных**

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа. Оценщик далее приводит по четырем основным критериям:

**Физическая осуществимость.** Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит Жилое строение без права регистрации проживания в нем, которое имеет высокую степень физического износа. Состояние объекта неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы. Фундаменты - трещины в швах, следы выступления солей и следы увлажнения стен; наружные и внутренние капитальные стены - деревянные (массовое отслоение гниль, ослабление стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных досок, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - деревянные (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - деревянные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - отсутствуют (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные - отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют.



Таким образом, какое-либо использование объекта не представляется физически возможным и завершение его строительства (проведение капитального ремонта) нецелесообразно.

**Юридическая правомочность.** Так как, какое-либо использование объекта не представляется физически возможным и завершение его строительства нецелесообразно (проведение капитального ремонта).

Согласно «Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017):

«Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).»

Таким образом, снос объекта «Жилое строение без права регистрации проживания в нем» не противоречит Законодательству Российской Федерации и юридически правомочен.

**Финансовая оправданность и максимальная продуктивность.** Объект - Жилое строение без права регистрации проживания в нем имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Наиболее эффективным использованием объекта, обеспечивающим максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является снос.

**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 индивидуальных жилых домов, под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Наиболее эффективное использование улучшения на земельном участке – снос.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества
2	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
3	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Снос

## 10 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 10.2 Общие понятия и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:



- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта

оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда

она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

## **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

### **10.3 Подходы к оценке объектов недвижимости**

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### 10.3.1 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

### 10.3.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка рыночной стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки рыночной стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

#### Методы оценки по приведенной стоимости

**Приведенная стоимость** - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение рыночной стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки рыночной стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключаящие



эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключаяющей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение рыночной стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки рыночной стоимости нематериальных активов.

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.

### 10.3.3 Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### 10.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объектов оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

К земельным участкам затратный подход не применим, поскольку земля является ресурсом, который не подлежит воссозданию.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик считает не возможным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости объекта 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.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости

объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, ***Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

***Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода.***

***По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.***

## 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 объектов жилой застройки, для строительства индивидуальных жилых домов.

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	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
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, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
8	Зона ПЗЗ	Ж-1	Ж-1	Ж-1	Ж-1	Ж-1
9	Окружающая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Общественно - деловая и торговая застройка
10	Площадь, кв.м.	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900,00
11	Стоимость, руб.	2 200 000,00	3 600 000,00	11 000 000,00	9 000 000,00	5 100 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м.	4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,00	5 666,67
13	Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
14	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

15	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
17	Разрешенное использование земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
18	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
19	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/258537656/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/258537656/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/284704576/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/284704576/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/284060229/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/284060229/</a>

*\*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

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с разными правами (собственность, краткосрочная аренда), то необходимо ввести корректировка по данному элементу сравнения.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки».

Рисунок 11-1 Корректировка на передаваемые имущественные права

<b>- Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.86	0.89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77	0.75	0.80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки».

Подобранные объекты аналоги передаются в собственность, введение корректировки не требуется.

**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 офортам 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 ИЖС 7,8-9,7%.

Величина корректировки была принята на уровне минус 8,8% для земельных участков под ИЖС как среднее значение.

## Рисунок 11-2 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	
<b>Цены предложения объектов</b>			
Земельные участки под промышленную 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. Подобранные объекты – аналоги были размещены к продаже в период март – апрель 202 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.

Объект аналогии расположены в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами; 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).**

Все Аналогии, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 30, корректировки на площадь для объектов производится по матричным коэффициентам:

Рисунок 11-3 Корректировка на площадь

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России<sup>1</sup>

Площадь, кв.м.	Аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,14	1,17	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 30.

В соответствии с рекомендациями по применению Справочника: «при оценке объектов, находящихся в категориях по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.»

**Наличие инженерно-коммуникационных систем.** Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 11-4 Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/ отсутствия подведенных инженерных коммуникаций

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,91	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,67	0,94	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,05	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) теплоснабжением, коммуникационные связи к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) теплоснабжением, коммуникационные связи	0,85	0,90	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2022, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 59

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

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет справедливой 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:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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 63:01:0208003:229

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
2	Цена предложения по объявлению, руб.		2 200 000	3 600 000	11 000 000	9 000 000	5 100 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	665,00	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,00	5 666,67
6	Среднее значение, руб./кв.м		4 950,31				
7	Коэффициент вариации		18,43%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

<b>7</b>	<b>Имущественные права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,0	5 666,7
<b>8</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,80%</b>	<b>-8,80%</b>	<b>-8,80%</b>	<b>-8,80%</b>	<b>-8,80%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-405,02</b>	<b>-316,80</b>	<b>-517,65</b>	<b>-440,00</b>	<b>-498,67</b>
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
<b>9</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>10</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	07 апреля 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>



	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность</b>	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	665,00	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>15</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	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	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>16</b>	<b>Инженерно-геологические условия</b>	Рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
	Среднее значение, руб./кв.м		4 514,68				
17	Коэффициент вариации		18,43%				
18	Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-405,02	-316,80	-517,65	-440,0	-498,7
20	Относительная величина внесенных корректировок		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	Удельная стоимость		839,50	656,64	1 072,94	912,00	1 033,60
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	4 514,68					

Источник информации: расчет Оценщика

### Земельный участок 63:01:0208003:1083

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
2	Цена предложения по объявлению, руб.		2 200 000	3 600 000	11 000 000	9 000 000	5 100 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	652,70	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,00	5 666,67
6	Среднее значение, руб./кв.м		4 950,31				
7	Коэффициент вариации		18,43%				

7	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 602,51	3 600,00	5 882,35	5 000,0	5 666,7
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-405,02	-316,80	-517,65	-440,00	-498,67
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	07 апреля 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года	Актуально на дату оценки, апрель 2023 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-01 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно

11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность</b>	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	652,70	478,00	1 000,00	1 870,00	1 800,00	900,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>15</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	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	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,00	5 168,00
<b>16</b>	<b>Инженерно-геологические условия</b>	Рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
	Скорректированная ед. цена		4 197,49	3 283,20	5 364,70	4 560,0	5 168,0
	Среднее значение, руб./кв.м		4 514,68				
17	Коэффициент вариации		18,43%				
18	Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-405,02	-316,80	-517,65	-440,0	-498,7
20	Относительная величина внесенных корректировок		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	Удельная стоимость		839,50	656,64	1 072,94	912,00	1 033,60
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	4 514,68					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составляет **18,43%**.

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 без учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	665,00	4 514,6800	3 002 262,20
2	Земельный участок	652,70	4 514,6800	2 946 731,64
	<b>Итого:</b>			<b>5 948 993,84</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 11.5.3 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:

В связи с тем, что объект Жилое строение без права регистрации проживания в нем имеет высокую степень физического износа, и его достройка не представляется возможной, объект фактически является ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объекта в составе объекта оценки т. к. объект оценки в отличие от объектов – аналогов требует дополнительных затрат для подготовки к использованию в соответствии с НЭИ.

*Стоимость демонтажа текущих улучшений была рассчитана на основании данных по суммарному объёму здания, а также стоимости сноса и демонтажа здания по данным строительных компаний занимающихся демонтажем зданий и сооружений.*

№ п/п	Наименование	Прямой источник	Контактные данные	Стоимость сноса/демонтажа, руб./кв.м.
1	Демонтаж любых домов	<a href="http://www.5-uslug.ru/">http://www.5-uslug.ru/</a>	8-927-892-12-14	1 000,00
2	SLoma-net	<a href="https://samara.sloma-net.ru/">https://samara.sloma-net.ru/</a>	8-846-215-20-24	1 000,00
3	«Вот такие мужики!»	<a href="https://gruzchiki63.ru/">https://gruzchiki63.ru/</a>	8-927-712-64-74	1 500,00
4	63 Тонны Самара	<a href="https://63tonny.ru/">https://63tonny.ru/</a>	8-937-989-14-98	1 200,00
5	«Под ключ»	<a href="https://samara.vse-podklyuch.ru/">https://samara.vse-podklyuch.ru/</a>	8-927-021-10-98	1 600,00
6	«Единые грузоперевозки по Самаре»	<a href="https://pereezdsamara.ru/">https://pereezdsamara.ru/</a>	8-927-208-17-67	2 000,00
7	ГарантСтройКомплекс	<a href="http://samara.garantstroikompleks.ru/">http://samara.garantstroikompleks.ru/</a>	8-846-233-42-60	1 500,00
8	"ЛегионСтрой"	<a href="https://samara.legionstroypb.ru/">https://samara.legionstroypb.ru/</a>	8-965-051-00-05	1 800,00
	<b>Средние значение</b>			<b>1 450,00</b>

Источник информации: Телефонное интервью проведенное Оценщиком. Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации.

**Расчет стоимости демонтажа объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»**

№	Здание	Кадастровый номер	Общая пл-дь, кв.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./кв.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб.
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	1 450,00	41 470,00
2	Незарегистрированное строение "сарай"	Отсутствует	10,00	1 450,00	14 500,00
				<b>ИТОГО</b>	<b>55 970,00</b>

**Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 002 262,20	41 470,00	2 960 792,20	2 961 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 946 731,64	14 500,00	2 932 231,64	2 932 000,00
	<b>Итого:</b>						<b>5 893 000,00</b>

**Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 07 апреля 2023 года с учетом затрат на снос объекта (в том числе возвратные материалы) составляет:**

**5 893 000,00 руб. (Пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи рублей 00 копеек) (НДС не облагается)**

## 11.6 Расчет справедливой стоимости объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, в состав объекта оценки входит объект Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа и завершение его строительства нецелесообразно. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого Оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, то есть единственно применимый подход к оценке - затратный подход.

При применении затратного подхода Оценщик столкнулся с тем, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

### 11.6.1 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	2 960 792,20	2 961 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	2 932 231,64	2 932 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	1 000,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>5 894 000,00</b>

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 (без НДС), руб.	Стоимость по затратному подходу (без НДС), руб.	Согласованная справедливая стоимость (без НДС) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	2 960 792,20	не применялся	2 961 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 932 231,64	не применялся	2 932 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	не применялся	1 000,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>5 894 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 07 апреля 2023 года округленно составляет:**

**5 894 000,00 руб. (Пять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи рублей 00 копеек) (без НДС)**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «»

/В.Д. Филатов/  
/В.Д. Филатов/  
07 апреля 2023 года

### 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №40 от 22 марта 2023 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 и земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0208003:229 и 63:01:0208003:1083 площадью 665,00 кв.м. и 652,7 кв.м. соответственно).

Оценка проведена по состоянию на 07 апреля 2023 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-40-0423-01 от 22 марта 2023 года.

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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (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 апреля 2023 года составляет (без НДС) округленно:

**5 894 000,00 руб. (Пять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи рублей 00 копеек)  
(без НДС)<sup>1</sup>**

**В том числе:**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	2 961 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 932 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	1 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>5 894 000,00</b>

Оценщик

 /В.Д. Филатов/

<sup>1</sup> 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](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://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



## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.01.2023 №22-01/23

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 17.01.2023

Дата составления выписки 17.01.2023

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**17.01.2023 №21-01/23**

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 17.01.2023

Дата составления выписки **17.01.2023**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

www.samoocen.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



www.samo.ru

# 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

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петликова, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.</b> 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 <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>200 000 (Двести тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2021 г.</b> - второй платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2022 г.</b> - третий платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2023 г.</b> - четвертый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2024 г.</b> - пятый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2025 г.</b> 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 прочитал. Правила ему разъяснены и известны.

**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 Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением 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 действия, 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 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;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не 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 становятся 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 Страховщика – 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 Сбербанке/ПАО Банк «СФ»

Открытия в 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:

Секретарь/уп. филиала отдела  
страхового, финансового и  
профессионального рисков

ИНГОССТРАХ-Москва



Нос. С.Д. Давыдов К.П. / И.А. Салыкин



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>1.1. <b>Федатов Владимир Дмитриевич</b> 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</p>
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	<p>2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.</p>
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	<p>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.</p>
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<p>4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей.</b> 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей.</b></p>
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<p>5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый платеж - в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2021 г.</b></li> <li>- второй платеж - в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2022 г.</b></li> <li>- третий платеж - в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2023 г.</b></li> <li>- четвертый платеж - в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2024 г.</b></li> <li>- пятый платеж - в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2025 г.</b></li> </ul> <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. 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. Оценочным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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 возмущен эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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.</p>
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым 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.</p>

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 звонок осуществляется по телефону, указанному в таблице:

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Артюховский С.Ю., Руководитель филиала  
филиалов и профессиональных отделов, действующий  
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020





## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 11 стр.2
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	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.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:</b>	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 расхода 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@zodba.ru	prof-pnk@pnknet.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 24.08.2020



# 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.



012371-KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 20 21 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 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 09 апреля 20 24 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»**

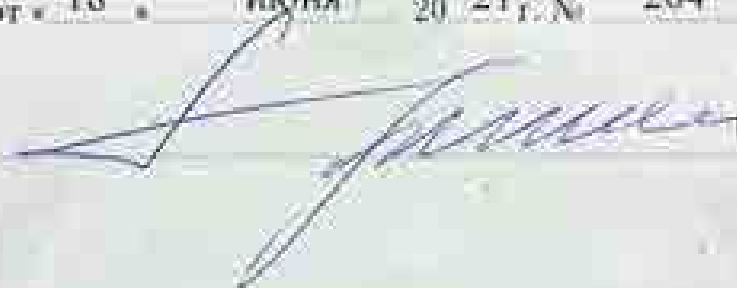
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

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.





## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494190177		Кадастровый номер: 63:01:0208004:3096	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0208004		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:01:024701:2218(172)/5:4004600:0/0001:03:1103:000:0:0, Инвентарный номер: 4004600		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64		
Площадь, м²:	28.6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Жилое строение без права регистрации проживания в нем.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	501668.02		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициаль, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494190177			
Кадастровый номер:		63:01:0208004:3096	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0208003:1083		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись		инициаль, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
15.09.2022 № 99/2022/494190177		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0208004:3096	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-798 от 02.11.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
3.1.1.	номер государственной регистрации:		63-63-01/282/2009-798
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009г по 01.06.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022</b>		<b>№ 99/2022/494188260</b>	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0208003
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 63:01:0000000:6388, Условный номер: 63:01:024701:2218(172)/0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64
Площадь:	653 +/- 8.9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2152369.63
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0208004:2398, 63:01:0208004:3096
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0000000:6388, 63:01:0208004:996
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	для садоводства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>		<b>63:01:0208003:1083</b>	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: <u>  </u>
15.09.2022 № 99/2022/494188260		63:01:0208003:1083
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-784 от 02.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иные ограничения (обременения) прав
3.	3.1.1. вид:	01.03.2016
	дата государственной регистрации:	63-63-01/282/2009-784
	номер государственной регистрации:	с 24.06.2009г по 01.06.2024г
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>	
		<b>63:01:0208003:1083</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396134.78	1378362.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	396140.78	1378352.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	396141.86	1378352.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	396147.61	1378356.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	396151.05	1378358.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	396168.78	1378368.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	396175.97	1378373.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	396182.83	1378376.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	396185.25	1378378.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	396197.32	1378384.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	396193.94	1378390.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	396173.63	1378383.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0208003:1083/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : __	Всего разделов: __
<b>15.09.2022 № 99/2022/494188260</b>		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	33.9	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___		Всего разделов: ___
		15.09.2022 № 99/2022/494188260		Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:			63:01:0208003:1083	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	396175.7	1378373.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	396175.7	1378373.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	396173.32	1378376.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	396166.62	1378371.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	396168.96	1378368.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0208003
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 63:01:0208003:0229
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9
Площадь:	665 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2192930.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

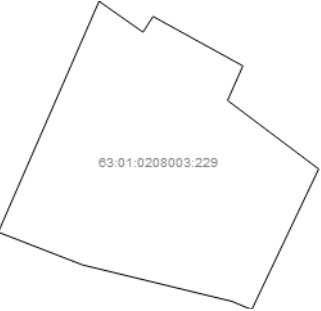
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: <u>  </u>
15.09.2022 № 99/2022/494189690		63:01:0208003:229
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-806 от 02.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иные ограничения (обременения) прав
3.	3.1.1. вид:	01.03.2016
	дата государственной регистрации:	63-63-01/282/2009-806
	номер государственной регистрации:	С 24.06.2009г. по 01.06.2024г.
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

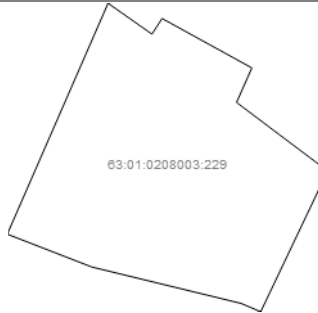
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396203.77	1378367.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	396228.52	1378378.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	396225.21	1378382.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	396226.89	1378383.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	396221.59	1378393.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	396217.89	1378391.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	396210.54	1378401.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	396195.46	1378394.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	396196.35	1378392.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	396200.25	1378376.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>	
		<b>63:01:0208003:229</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>	
		<b>63:01:0208003:229</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/3</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:229</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	18.3	Иные ограничения (обременения) прав, срок действия: 14.12.2005
2	31.1	
3	12.9	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов: ____
		<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:			<b>63:01:0208003:229</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	396206.96	1378383.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	396206.96	1378383.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	396205.67	1378385.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	396205.27	1378385.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	396206.25	1378380.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	396210.16	1378370.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	396211.27	1378370.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	396207.42	1378380.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___		Всего разделов: ___
		<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>		Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:			<b>63:01:0208003:229</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	396212.09	1378385.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	396212.09	1378385.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	396209.64	1378390.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	396204.45	1378387.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	396206.97	1378383.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___		Всего разделов: ___
		<b>15.09.2022 № 99/2022/494189690</b>		Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:			<b>63:01:0208003:229</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1				
7	396210.54	1378401.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	396212.92	1378398.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	396212.92	1378398.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	396207.85	1378400.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	396209.66	1378396.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



Только на Циан — Онлайн-показ

### Участок, 9 сот.

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия

#### 9.0 сот.

Площадь

Участок расположен на берегу Волги, все насаждения, дачные постройки, свет, газ и вода, есть возможность установить централизованно. Свидетельство

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

#### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

5 100 000 ₽

+7 919 813-76-24

+7 903 334-19-29

Ещё 14 объектов

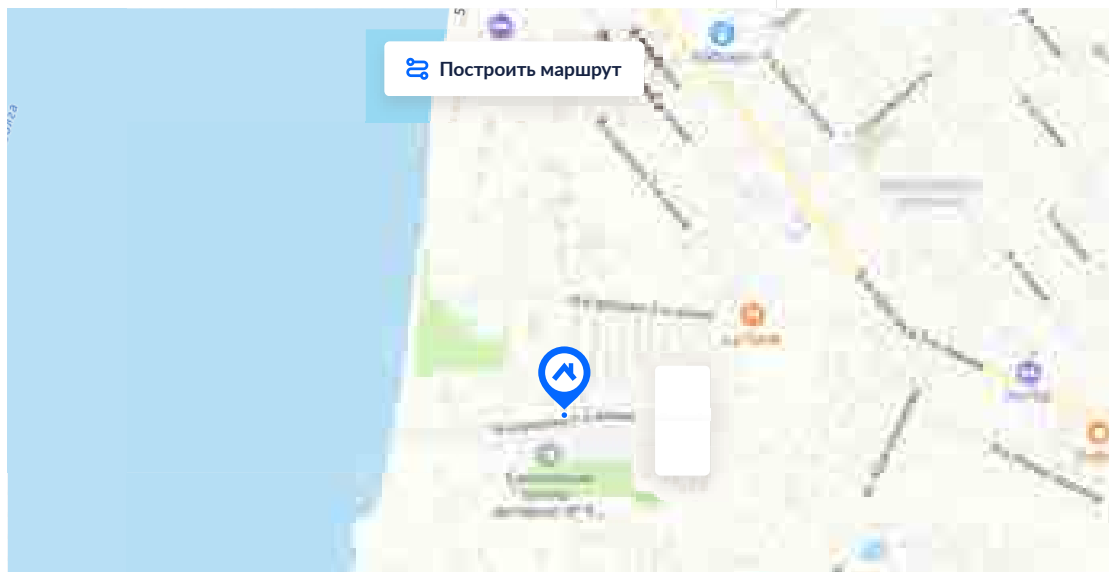


#### Общая информация

Газ Магистральный по границе

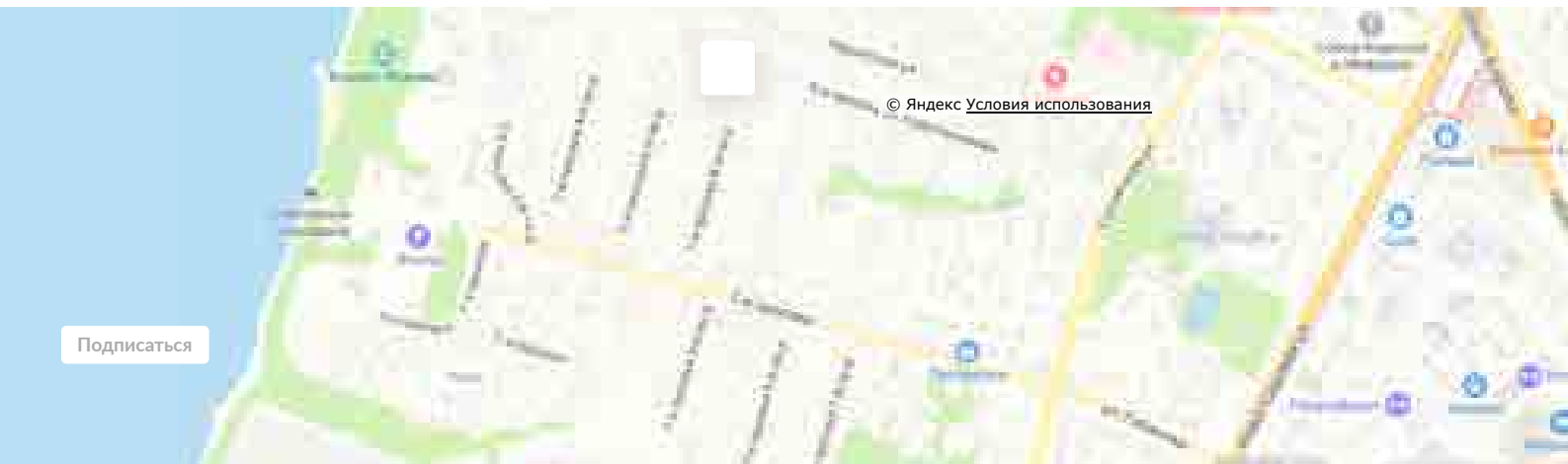
Электричество

Площадь участка 9 сот.



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании [Принять](#)

[Отзыв о сайте](#)



Стоимость недвижимости

5 100 000

₽

Первоначальный взнос

20%

1 020 000

₽

Ставка

5,5

%

Срок

20

лет

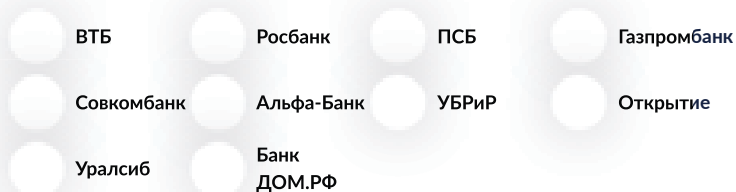
Ежемесячный платеж

28 066 ₽

Необходимый доход

46 777 ₽

Один запрос в 10 банков



Подать заявку онлайн

[Узнать подробнее](#)

О доме

Газоснабжение

Есть

История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

Цена

Опубликовано

Снято



120,0 сот., ИЖС

15,0 млн ₽

125 000 ₽/сот.

30 мар 2023

4 дня на Циан

В продаже



2,38 сот., ИЖС

1,9 млн ₽ ↑

819 328 ₽/сот.

29 мар 2023

5 дней на Циан

В продаже



6,13 сот.

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Посмотреть 100+ участков](#)

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

**Хотите продать недвижимость?**

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)



**Участок, 18 сот.**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 40В

**18.0 сот.**

Площадь

Продается земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием для садоводства. Площадь участка - 18 соток, кадастровый номер: 63:01:0703004:989. Находится участок в г.Самара, Промышленный район, Восьмая просека, массив Соколки горы. Участок расположен на склоне по второй линии в живописном месте недалеко от реки Волга, участок ранее не использовался, произведено межевание.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

Только на Циан

**9 000 000 ₽****+7 905 302-85-76**

Ещё 20 объектов

**A**



**Общая информация**

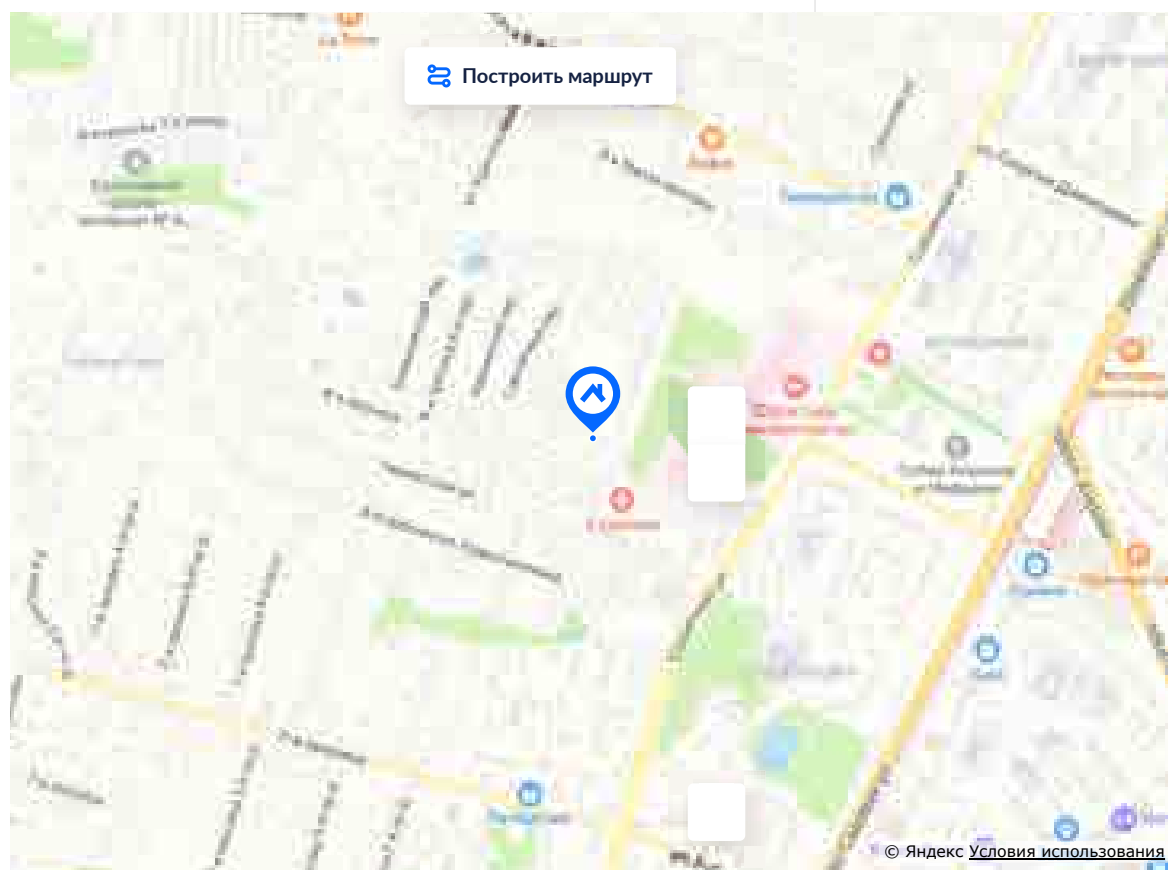
Газ	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет

Площадь участка 18 сот.

**Информация из Росреестра****Об участке**

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Обременение	Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

**Подпишитесь на объявления в этой локации**

Мы сообщим, как только появится что-нибудь новенькое

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Открыть сайт](#)

[Подписаться](#)

Стоимость недвижимости

9 000 000

₽

Первоначальный взнос

20%

1 800 000

₽

Ставка

5,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

49 528 ₽

Необходимый доход

82 547 ₽

Один запрос в 10 банков



VTB



Росбанк



ПСБ



Газпромбанк



Совкомбанк



Альфа-Банк



УБРИР



Открытие



Уралсиб

Банк  
ДОМ.РФ[Подать заявку онлайн](#)[Узнать подробнее](#)

## История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

Цена

Опубликовано

Снято



120,0 сот., ИЖС

15,0 млн ₽

125 000 ₽/сот.

30 мар 2023

4 дня на Циан

В продаже



2,38 сот., ИЖС

1,9 млн ₽ ↑

819 328 ₽/сот.

29 мар 2023

5 дней на Циан

В продаже



6,13 сот.

0,8 млн ₽

122 349 ₽/сот.

24 мар 2023

10 дней на Циан

В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)[↓ Экспорт](#)[🖨 Печать](#)[⚠ Пожаловаться](#)Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



Только на Циан

**Участок, 18,7 сот.**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул.

**18.7 сот.**    **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь    Статус земли

2 земельных участка 4.82+13.91=18.73 сотки для ИЖС размер в плане 21,5м на 82,09 м кад.номера 63:01:0215003:700 и 701. Выезд- асфальт по ул.Бронная на Московское шоссе по ул.Урожайная на ул.Ташкентская ,по ул.Промежуточна-ул.Гористая и пер.Гранитный на ул.Ташкентскую и ул.Демократическую  
Рядом пос.Яблонька, Привожский м/р, Самара Арена и ЖК Олимпия Парк (2ж/д из 6 24-эт секций) Участки находятся в зоне Ж-2 зона планируемых территорий малоэтажного строительства, многоэтажные жилые дома до 5 эт. ВОЗМОЖНО увеличение площади до 0.5-1га  
Подключение к воде договорная цена по у.Гористая или скважина, электричество- ТП менее 500м 50тр, газ по границе 100-200тр, канализация около ЖК Олимпия Парк договорная цена с собственником или в грунтовые воды.  
ТУ и изменение целевого назначения оформлю.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)**Общая информация**

Газ	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть

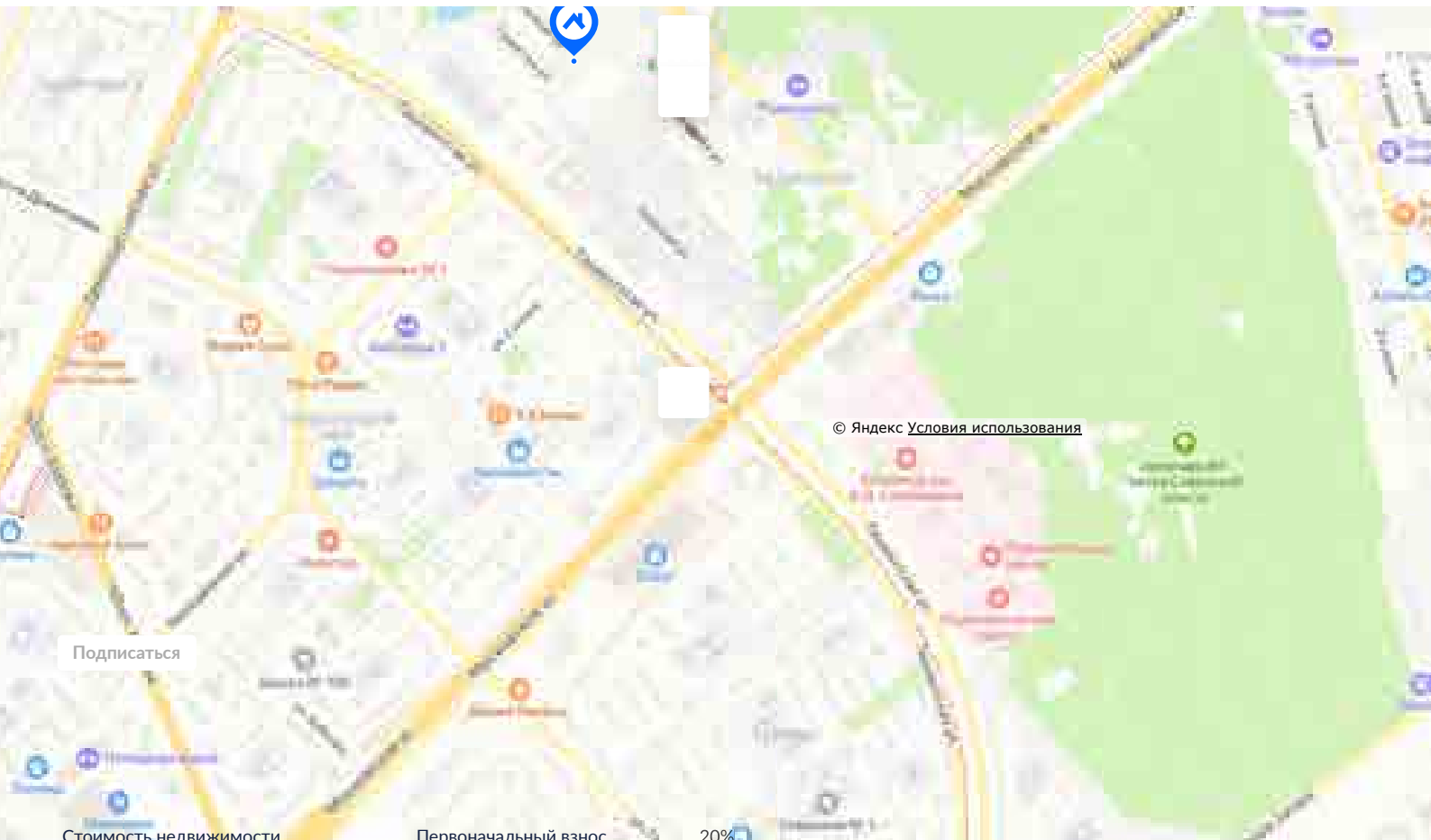
Статус участка    Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка    18,7 сот.

[Построить маршрут](#)

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



© Яндекс [Условия использования](#)

[Подписаться](#)

Стоимость недвижимости

11 000 000

₽

Первоначальный взнос

2 200 000

₽

20%

Ставка

5,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

**60 534 ₽**

Необходимый доход

**100 890 ₽**

### Один запрос в 10 банков

- ВТБ
- Росбанк
- ПСБ
- Газпромбанк
- Совкомбанк
- Альфа-Банк
- УБРиР
- Открытие
- Уралсиб
- Банк ДОМ.РФ

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

#### О доме

Газоснабжение

Есть

#### История объявлений рядом

[Участки](#)

[Дома](#)

[Таунх](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)



	Цена	Опубликовано	Снято
--	------	--------------	-------

**120,0 сот., ИЖС****15,0 млн ₽**  
125 000 ₽/сот.30 мар 2023  
4 дня на Циан

В продаже

**2,38 сот., ИЖС****1,9 млн ₽** ↑  
819 328 ₽/сот.29 мар 2023  
5 дней на Циан

В продаже

**6,13 сот.****0,8 млн ₽**  
122 349 ₽/сот.24 мар 2023  
10 дней на Циан

В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

**Собственник**

ID 25381527

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)**Хотите продать недвижимость?**

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё

**Участок, 10 сот.**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10



**10.0 сот.**      **Садоводство**  
 Площадь      Статус земли

Престижный участок в городе на 8 просеке. 10,23 сотки - прямоугольный. Проход через сервитут. Земли населенных пунктов - прописка возможна. Построений на участке никаких нет. Документы все готовы. Рядом коттеджи. Развитая инфраструктура. Хорошая транспортная развязка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Газ      Магистральный по границе

Электричество

Статус участка      Садоводство

Площадь участка

Только на Циан

**3 600 000 ₽****+7 967 723-38-74**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**АФИНА-ЦЕНТР**

Документы проверены

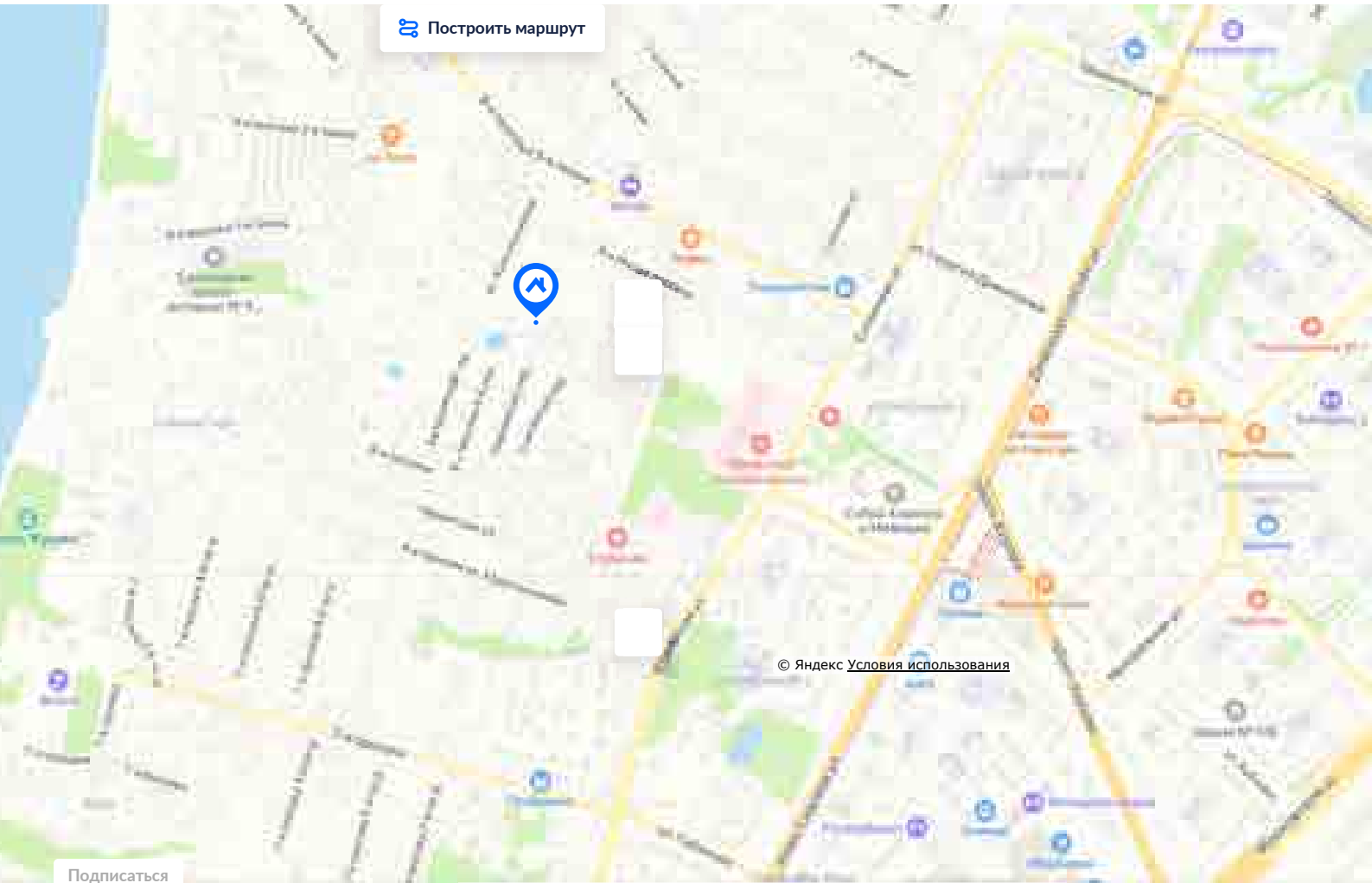
Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 5,5%**

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)[Остальное о сайте](#)



Подписаться

Стоимость недвижимости

3 600 000 Р

Первоначальный взнос 20%

720 000 Р

Ставка

5,5 %

Срок

20 лет

Ежемесячный платеж

19 811 Р

Необходимый доход

33 019 Р

Один запрос в 10 банков

- ВТБ
- Росбанк
- ПСБ
- Газпромбанк
- Совкомбанк
- Альфа-Банк
- УБРиР
- Открытие
- Уралсиб
- Банк ДОМ.РФ

Подать заявку онлайн

[Узнать подробнее](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)





## О доме

Газоснабжение

Есть

## История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

Цена

Опубликовано

Снято

**120,0 сот., ИЖС****15,0 млн ₽**  
125 000 ₽/сот.30 мар 2023  
4 дня на Циан

В продаже

**2,38 сот., ИЖС****1,9 млн ₽** ↑  
819 328 ₽/сот.29 мар 2023  
5 дней на Циан

В продаже

**6,13 сот.****0,8 млн ₽**  
122 349 ₽/сот.24 мар 2023  
10 дней на Циан

В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)**Хотите продать недвижимость?**

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)

## Участок, 4,78 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7



**4.78 сот.**      **Садоводство**

Площадь      Статус земли

Продаю Земельный земельный участок в п.Яблонька, 16км Московского шоссе, площадью 477,9 кв.м. на улице Парадной, до Московского шоссе 5 минут пешком. Возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтс  
квартиру

Мы используем файлы соookie. [Соглашение об использовании](#)

Только на Циан

**2 200 000 ₽** ↑

**+7 919 805-27-72**

**Собственник**

ID 13717170

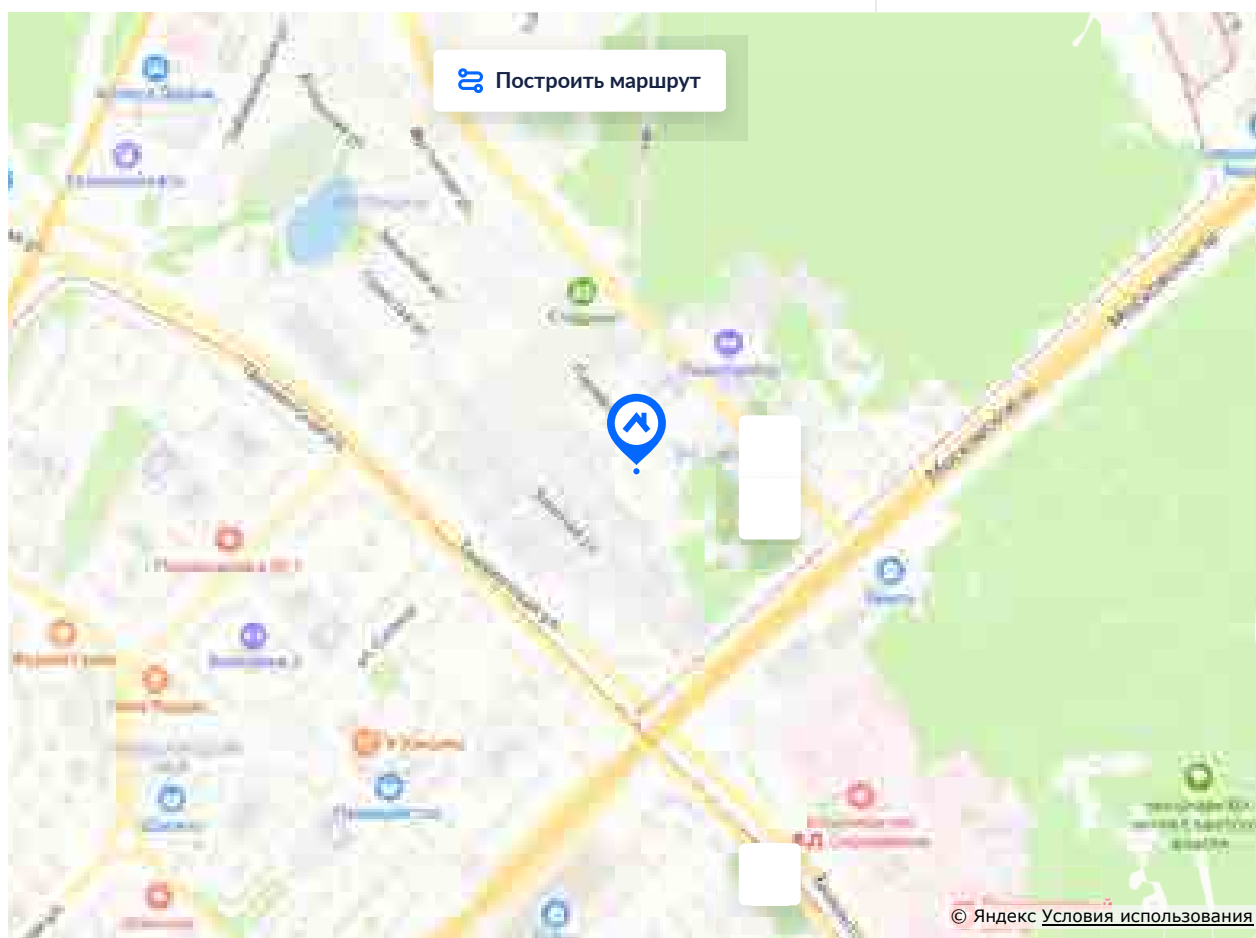
[Оставить заявку](#)

### Общая информация

Газ	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть

Электричество

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	4,78 сот.



### Подпишитесь на объявления в этой локации

Мы сообщим, как только поблизости появится что-нибудь новенькое

[Подписаться](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Отзыв о сайте](#)

Стоимость недвижимости

2 200 000

₽

Первоначальный взнос

20%

440 000

₽

Ставка

5,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

12 107 ₽

Необходимый доход

20 179 ₽

## Один запрос в 10 банков

[Подать заявку онлайн](#)[Узнать подробнее](#)

## О доме

Газоснабжение

Есть

## История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

Цена

Опубликовано

Снято



120,0 сот., ИЖС

15,0 млн ₽

125 000 ₽/сот.

30 мар 2023

4 дня на Циан

В продаже



2,38 сот., ИЖС

1,9 млн ₽ ↑

819 328 ₽/сот.

29 мар 2023

5 дней на Циан

В продаже



6,13 сот.

0,8 млн ₽

122 349 ₽/сот.

24 мар 2023

10 дней на Циан

В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)[Экспорт](#)[Печать](#)Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

ID 13717170

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Хотите продать недвижимость?**

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)



Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>