

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-35-0922-06

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок
общей площадью 227 981,00 кв.м. расположенные по адресу:
Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул.
Морквашинская

по состоянию на 16 сентября 2022 года
(дата составления отчета: 16 сентября 2022 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,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 сентября 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 16 сентября 2022 года).

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 объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

62 522 000,00 руб.

(Шестьдесят два миллиона пятьсот двадцать две тысячи рублей 00 копеек.)¹

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	12
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
3.1.1	Заявление оценщика.....	15
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика.....	15
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:.....	17
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:.....	17
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	17
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	19
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.5.1	Местоположение на карте.....	26
5.5.2	Данные портала Rosreestr.ru.....	28
5.5.3	Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области.....	33
5.5.4	Краткая характеристика:.....	35
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
6.1	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.....	37
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	45
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
6.3.1	Краткое описание Самарской Области.....	46
6.3.2	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	48

6.3.3	Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области	53
6.3.4	Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	54
6.3.5	Распределение земельного фонда по категориям земель.....	54
6.3.6	Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	65
6.3.7	Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения.....	70
6.3.8	Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.	81
6.3.9	Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение.....	88
6.3.10	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	91
6.3.11	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	91
6.3.12	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	92
6.3.13	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	95
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	96
8	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	97
8.1	Подходы к оценке объектов недвижимости	97
8.2	Методы оценки земельных участков	98
8.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	100
9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	101
9.1	МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....	101
9.2	ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	102
9.3	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	102
9.3.1	Объекты - аналоги.....	103
9.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	105
9.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	110
9.6	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:	115
9.6.1	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объектов:	116
9.6.2	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос	117
10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	118
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	119
11.1	ПОЭЛЕМЕНТАРНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	121
12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	122

12.1 Перечень методической литературы	122
13 ДОКУМЕНТАЦИЯ	123

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м., по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	02.09.2022 № 99/2022/491219040
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	02.09.2022 № 99/2022/491226019
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	02.09.2022 № 99/2022/491219040

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года

1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№ 297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:61 4	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:12 61	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:00 26	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	62 520 000,00	1,00	не применялся	0,00	62 520 000,00
Итого:											62 522 000,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года составляет округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно- бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	62 520 000,00
	Итого:				62 522 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 сентября 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года
Оцениваемый объект:	Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №35 от 01 сентября 2022 года
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №35 от 01 сентября 2022 года)
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 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.
Собственник имущества:	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.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	16 сентября 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 01 сентября 2022 года по 16 сентября 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-35-0922-06
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	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.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026
	Итого по зданиям:	2 178,90		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

	<ul style="list-style-type: none">• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none">• ООО «ОКБС»• ИНН 7701951014• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

3.1 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 (справедливую 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 справедливой 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;
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

3.1.1 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.

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик


_____/Филатов В.Д./


_____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

16 сентября 2022 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- 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.).

4.2 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>).

4.3 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 Указаниям 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 28.12.2015 № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 16 сентября 2022 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа
1	Выписки из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491219040
2	Выписки из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491225445
3	Выписки из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491226019

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

5.2 Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

Субъектом права на объект оценки является: Владельцы инвестиционных паев Зарытого 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.

5.3 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

5.4 Фотографии объекта оценки







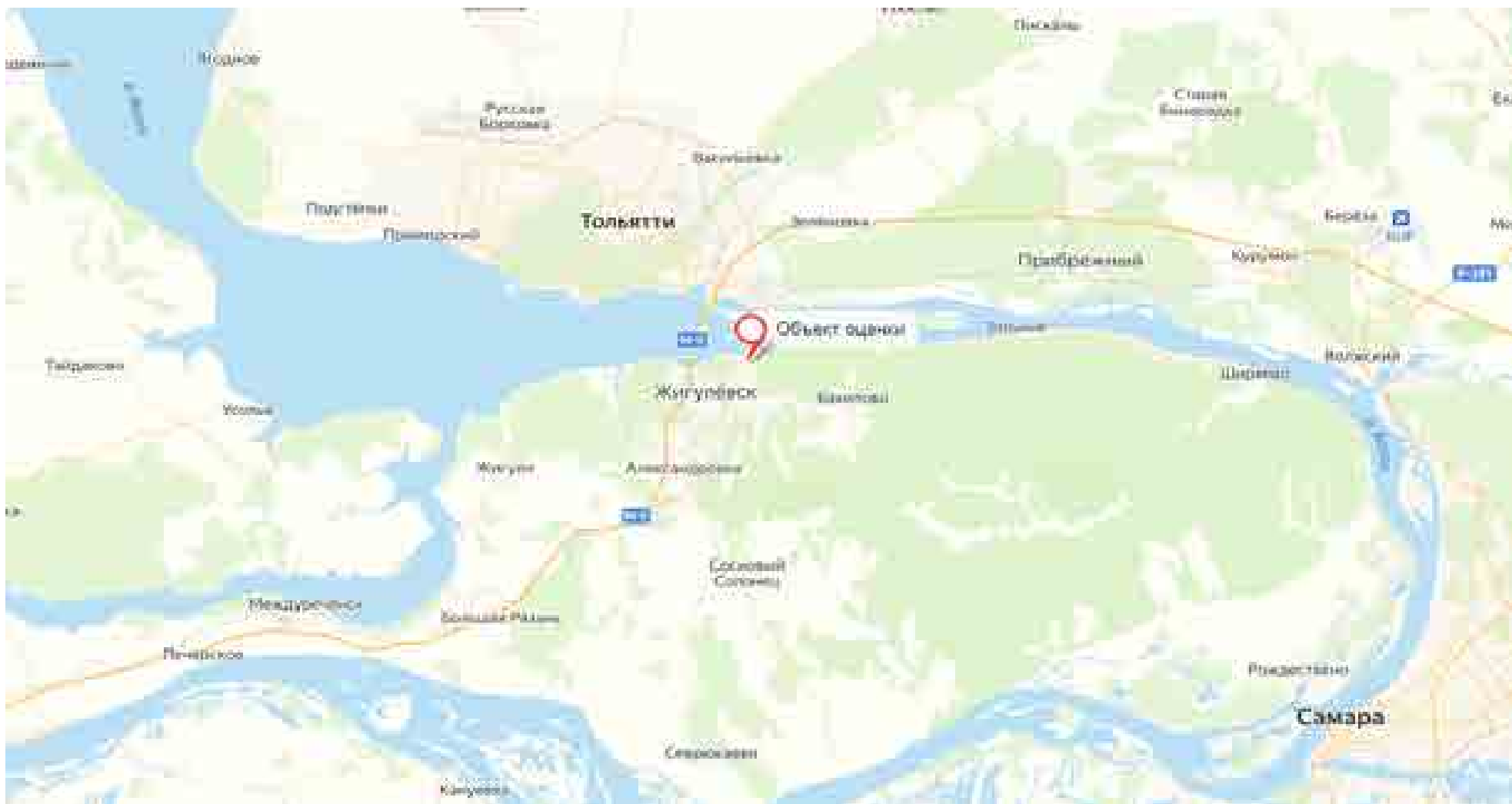
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	02.09.2022 № 99/2022/491219040	4 764 087,24
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	02.09.2022 № 99/2022/491226019	21 911 851,35
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	02.09.2022 № 99/2022/491219040	334 546 158,83

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	334 546 158,83	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
	ИТОГО	227 981,00		334 546 158,83		

5.5.1 Местоположение на карте





5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

Земельный участок 63:02:0040000:26

ДМ объекта иной застройкой
 Сидда ул.№14

Информация

Тип	Объект недвижимости
Тип	Единое землепользование
Кадастровый номер	63:02:0040000:26
Кадастровый номер	63:02:0040000:26
Вид	Решка утилитарная
Адрес	Самарская область, городной округ Ижуминск, город Ижуминск, ул. Морозовского
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	
Кадастровая стоимость	334 546 138,83 руб
Дата окончания Д	01.01.2020
Дата окончания Д	08.09.2021
Дата окончания Д	
Дата окончания Д	
Площадь земельного участка	227 981 кв. м
Назначение использования	Для объектов иной застройкой
Информация	
Ссылка	Земельный участок [1]



Земельный участок 63-02-0204003-8

Информация

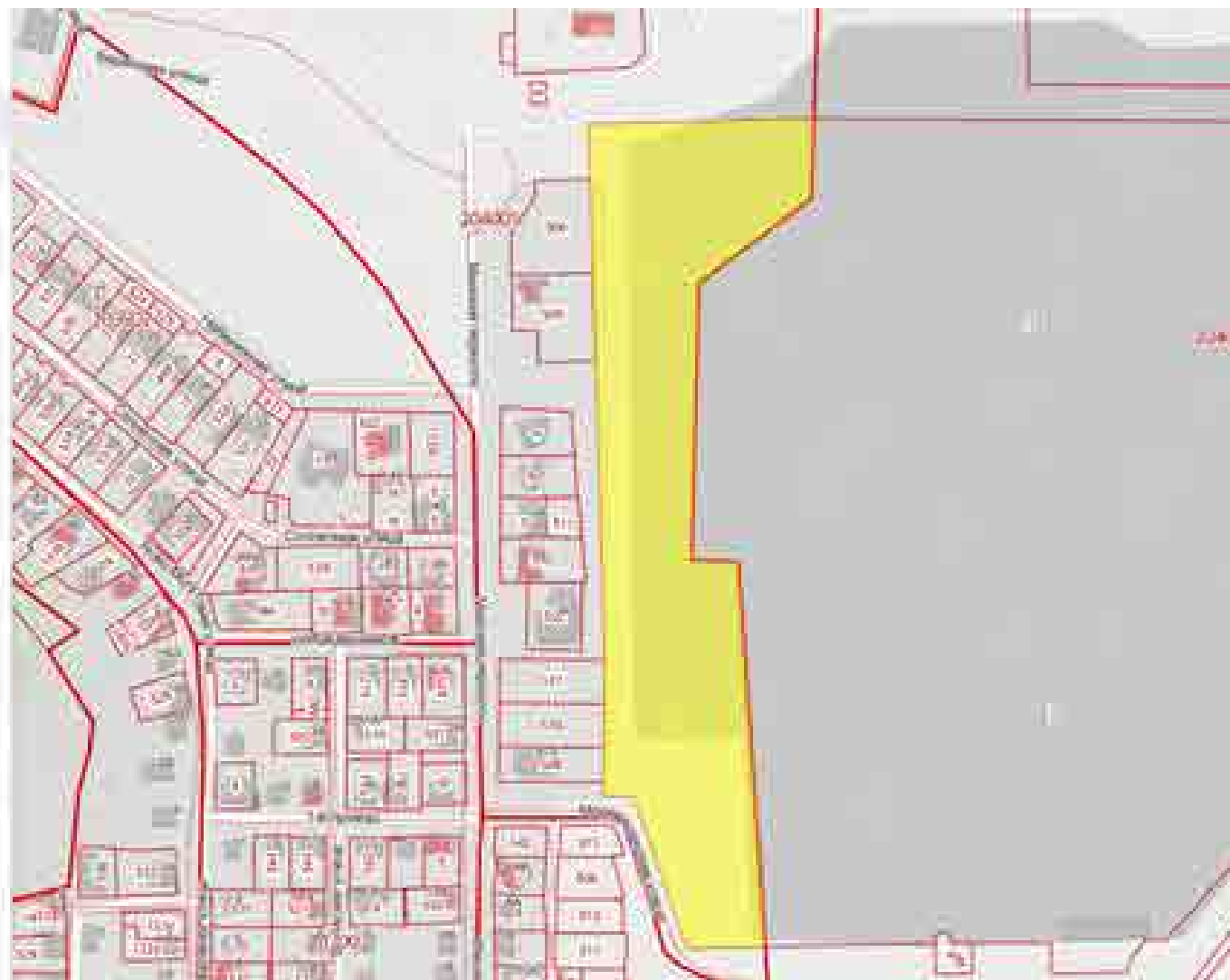
Объект недвижимости	Земельный участок в составе ЗПИФ
Адрес объекта	Адрес объекта
Кадастровый номер	63-02-0204003-8
Кадастровый номер ЗПИФ	63-02-0204003-8
Тип	Рентный участок
Площадь участка	
Цена участка	376 114 969,64 руб.
Дата оценки участка	25.11.2013
Дата регистрации ЗПИФ	28.11.2011
Дата регистрации	
Площадь здания	193 223 кв. м



Земельный участок 50:02:0090001:4

Информация

№	Объект недвижимости
№	Земельный участок в составе ЕЗН
Кадастровый номер	50:02:0090001:4
Кадастровый номер	50:02:0090001:000
Кадастровый номер ЗУ	50:02:0090001:00
Тип	Генеральный план
Площадь	16 755 000,0 кв.м.
Дата кадастрового учета	25.11.2013
Дата кадастрового учета	25.11.2013
Площадь	16 755 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-06
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

📍 [Найти объект](#) (использовать поиск) 📄 [Сформировать отчет об оценке](#)

Областной номер:	47002-003-0003-014
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата поступления на кадастровый учет:	24.02.2018
Площадь ОКС в:	286,3
Единица измерения:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4760007,24
Дата введения стоимости:	24.02.2018
Дата обновления стоимости:	24.02.2018
Адрес (кадастровый):	Самарская область, городской округ Волжский, г. Волжский, ул. Мухоморова
ОКС Тип:	Здание (общее здание, которое не является участком)
ОКС земель:	3
ОКС Материал в/м:	Кирпичный
Дата введения информации:	03.05.2016
Ранее предоставлены сведения:	
Условно номер:	47002-0000001000003-0002277-А2-0001-00-0001-000-018
Идентификационный номер:	0002277
Форм собственности:	

➤ Права и ограничения

Идентификационный номер:	47002277
№ 03-03-02/03/2016-338 от 01-12-2016 (общая долевая собственность)	№ 03-03-02/03/2016-338 от 28.02.2016 (Фонд имущества государственной собственности)
➤ Найти объект на публичной кадастровой карте	
➤ Сформировать отчет об оценке	

[Сформировать отчет об оценке по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверить составные адреса объекта](#)

[Проверить актуальность документов](#)

[Сервис формирования кадастровых](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

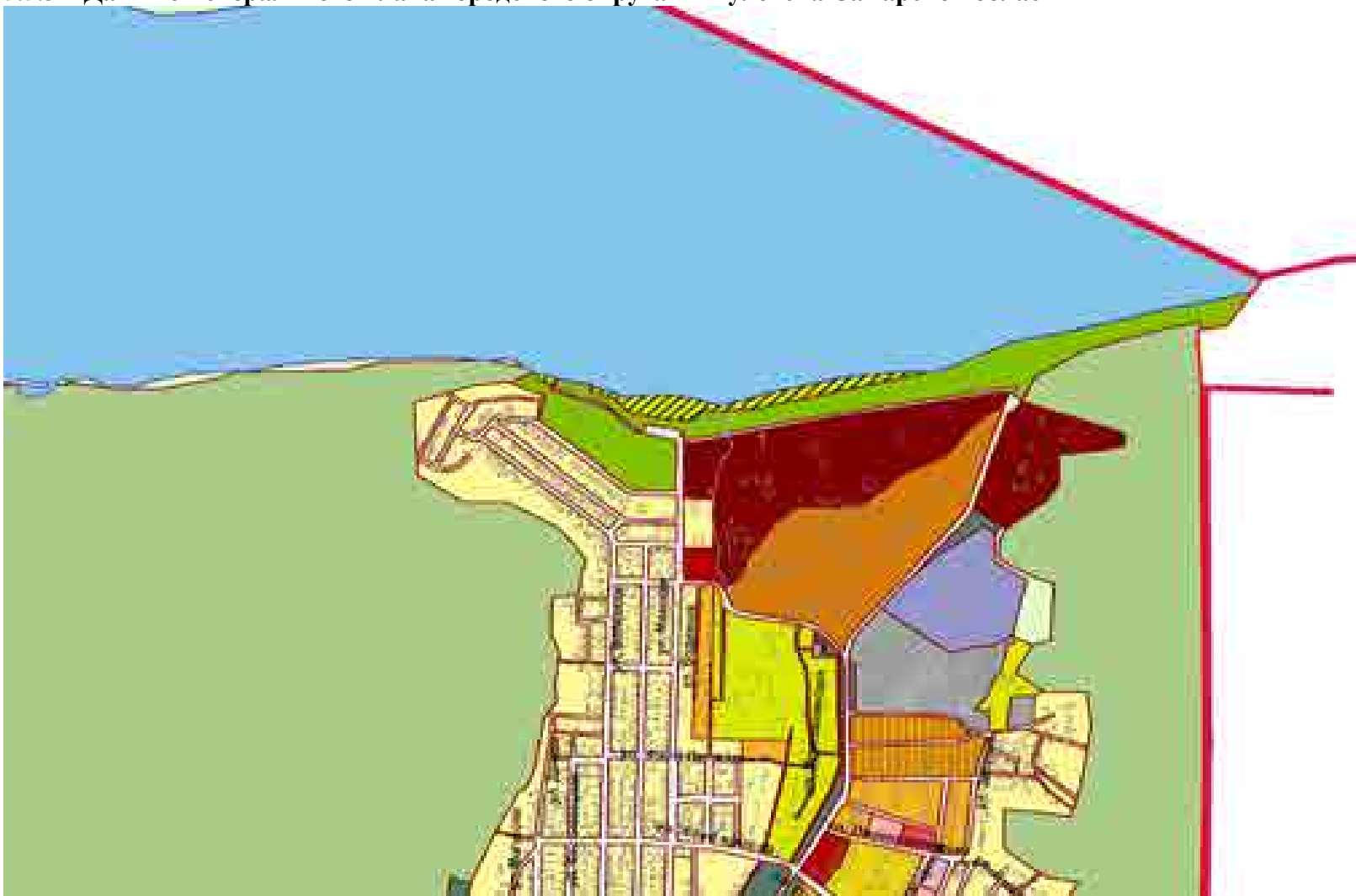
[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой книги](#)

[Открытие данных](#)

[Результаты кадастровых мероприятий](#)

[Сервис для взаимодействия](#)

5.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Границы:	
	Городского округа Жигулевск
	Трамвайного маршрута
Функциональные зоны:	
Жилая зона (ЖЗ):	
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами Зона для размещения объектов жилищного назначения (жилые дома) и объектов коммунального назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга).
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Зона для размещения объектов жилищного назначения (жилые дома) и объектов коммунального назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга).
	Зона смешанной жилой застройки 1 типа Зона для размещения объектов жилищного назначения (жилые дома), объектов коммунального назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга) и объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны).
	Зона смешанной жилой застройки 2 типа Зона для размещения объектов жилищного назначения (жилые дома), объектов коммунального назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга) и объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны).
Зоны размещения объектов:	
	Общественно-деловая зона (ОД): Зона общественно-делового назначения культуры и искусства Зона для размещения объектов культуры и искусства, объектов общественного назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга) и объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны).
	Зона размещения объектов образования Зона для размещения объектов образования (школы, детские сады, учреждения культуры и досуга) и объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны).
	Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Зона для размещения объектов здравоохранения (больницы, поликлиники, аптеки) и объектов социального назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга).
	Зона размещения объектов торговли Зона для размещения объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны) и объектов общественного назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга).
	Зона культурного назначения Зона для размещения объектов культуры и искусства, объектов общественного назначения (детские сады, школы, учреждения культуры и досуга) и объектов торгово-сервисного назначения (магазины, кафе, рестораны).

Источник информации:

https://zhigulevsk.org/index/departament_arhitektury_gradostroitelstva_i_zemelynh_otmosenij/arhitektura_gradostroitelstvo/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/vnesenie_izmenenij_v_generalnyj_plan_gorodskogo_okruga_zhigulevsk_samarskoj_oblasti_utverzhdenyj_resheniem_dumy_gorodskogo_okru/

5.5.4 Краткая характеристика:

Наименование	Контора начальника участка 63:02:0000000:000//5:0002277:A2//0061:06:0091:000:0:0
Адрес местоположения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Кадастровый (или условный) номер	63:02:0204003:614
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	Нет данных
Этажность	1-2
Высота здания, м	Нет данных
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
Основные конструктивные элементы здания и их состояние	Фундаменты - бетонные блоки (трещины в швах между блоками, следы выплывания солей и следы увлажнения стен); наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные (массовое отслоение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, следы выплывания солей и следы увлажнения); перекрытия - сборные железобетонные плиты (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - кирпичные (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 - железобетонные плиты (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные - отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Инженерное оборудование	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
Дополнительная информация	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Наименование	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная 63:02:0000000:0000//5:0001209:A,A1//0061:06:0000:000:0:0
Адрес местоположения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Кадастровый (или условный) номер	63:02:0206007:1261
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	Нет данных

Этажность	3
Высота здания, м	Нет данных
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
Основные конструктивные элементы здания и их состояние	Фундаменты - бетонные блоки (трещины в швах между блоками, следы выступления солей и следы увлажнения стен); наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные, (массовое отслоение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - сборные железобетонные плиты (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - кирпичные (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 - железобетонные плиты (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные -отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Инженерное оборудование	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
Дополнительная информация	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития ВВП России в июне 2022 года снизился на 4,9% в годовом выражении после сокращения на 4,3% в мае. В целом за II квартал ВВП снизился на 4%, а за I полугодие снижение составило 0,5%. В докладе министерства отмечается, что в июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве.

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

По данным Росстата, в июне 2022 промышленное производство снизилось на 1,8% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,7% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам I полугодия 2022 промпроизводство увеличилось на 2%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к росту на 2,3% после снижения на 0,8% в мае. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 4,5% после 3,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск также перешел к снижению (-0,2% после роста на 4% в мае). В свою очередь, падение в сегменте «Водоснабжение» ускорилось до 14,2% после снижения на 4,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % н.м. год к году

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

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в июне способствовали все сегменты, за исключением «Добычи полезных ископаемых», причем в большей степени – сегмент «Водоснабжение», показавший серьезное ухудшение. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	ИП 2022	Июнь 2022 / Июнь 2021	ИП 2022 / ИП 2021
Добыча угля, млн тонн	208	+0,2%	-0,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	263	+2,7%	+3,3%
Природный газ, млрд м ³	314	-23,2%	-6,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	16,8	+0,7%	+7,7%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+7,9%	+7,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,5	+1,7%	+5,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,0	+10,8%	+1,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	82,3	-13,9%	-9,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	+6,7%	+11,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м ³	12,1	+6,0%	+12,8%
Цемент, млн тонн	28,1	+0,7%	+8,6%
Бетон товарный, млн м ³	19,3	+14,5%	+20,9%
Прокат готовый, млн тонн	31,5	-20,3%	-4,6%
Трубы стальные, млн тонн	6,2	+6,6%	+15,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	281,0	-89,0%	-61,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	70,4	-40,0%	-17,7%

В добывающем сегменте отметим замедление роста добычи нефти и сжиженного природного газа (по итогам полугодия 3,3% и 7,7% после 3,4% и 9% за пять месяцев). Обращает на себя внимание усиление падения добычи природного газа в июне (23,2% после 10,8% в мае), что привело к усилению снижения добычи с начала года до 6,6% после 3,6% по итогам января-мая.

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства **мяса птицы** в июне замедлился до 1,7% после 3,6% месяцем ранее, при этом рост выпуска **рыбы** ускорился до 10,8% после увеличения на 3,6% в мае. Динамика производства **стройматериалов** была положительной, однако темпы роста по большинству позиций в июне сократились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+14,5%), при этом рост с начала года замедлился до 20,9% с 23% за 5 месяцев. В свою очередь производство **цемента** показало символическое увеличение на 0,7% после роста выпуска на 2,3% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска, как и месяцем ранее, оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** после снижения в мае на 7,9%, упало в июне на 20,3%. По итогам I полугодия 2022 производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,6%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста увеличился до 6,6% после 3,4%. В производстве **автомобилей** ситуация с падением выпуска осталась критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** осталось на уровне, близком к 40%, а обвал выпуска **легковых авто** ослаб до 89% после 96,7% в мае. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось до 61,8% после 56,4% по итогам 5 месяцев. Снижение производства **грузовых авто** накопленным итогом с начала года усилилось до 17,7% после 12% по итогам января-мая. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

Переходя к анализу данных о финансовом положении организаций, отметим, что в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2022 года. Этот показатель составил 14,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,67 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 50,9%.

Показатель	Январь-май 2022 г.	Справочно: Январь-май 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 590,2	+9 669,6
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2022 г., млрд руб.	Январь-май 2022 г. / Январь-май 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+356,6	+50,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 134,9	+43,9%
Обрабатывающие производства	+4 634,3	+52,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+710,5	+22,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+487,9	+1,4%
Водоснабжение	+41,4	+5,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3808,2	+82,4%
Строительство	+198,6	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+524,7	+25,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-3,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-18,3	-
Информация и связь	+90,5	-49,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	20,1	+40,6%

По итогам января-мая 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого увеличился до 18,3 млрд руб. после 11,6 млрд руб. за 4 месяца; **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 3,4 млрд руб. (он сократился с 6,7 млрд по итогам января-апреля). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 43,9% (при этом темп роста замедлился с 91,7% по итогам 4 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 52,2% и 82,4% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 50,9% (рост ускорился с 43,7% по итогам января-апреля). С другой стороны отрасль **Информация и связь** отразила снижение сальдированного финансового результата (-49,5%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в июне отмечает, что розничное кредитование возобновило рост (+0,4%) после сжатия в апреле-мае, а корпоративные кредиты продолжили слабое увеличение (+0,1%) с постепенной девальютизацией портфеля. Снижение валютных кредитов идет уже четвертый месяц подряд в условиях изменения структуры экономики и санкционных рисков. Что касается ипотеки, то стоит отметить ускорение роста ипотечного портфеля в июне до 0,7% во многом благодаря росту выдач рыночной ипотеки с учетом реализации отложенного спроса на фоне снижения ставок. Со стороны депозитов ЦБ отметил активный приток средств физических лиц (+0,6 трлн руб., или +1,7%), что говорит о сохранении сберегательной модели поведения на фоне низкого аппетита населения к риску. Объем корпоративных средств практически не изменился, а государственные средства снизились (-0,4 трлн руб., или -3,8%).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение всего июля 2022 года сохранялась недельная дефляция, которая находилась в диапазоне от 0,03% до 0,17%. По итогам месяца дефляция составила 0,39%. За январь-июль цены выросли на 10,98%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне смягчения денежно-кредитной политики и вербальных интервенций, курс рубля перешел к ослаблению и к концу месяца составил 61,3 руб. после 51,2 на начало периода, а среднее значение за июль составило 58,2 руб. по сравнению с 57,2 руб. месяцем ранее.

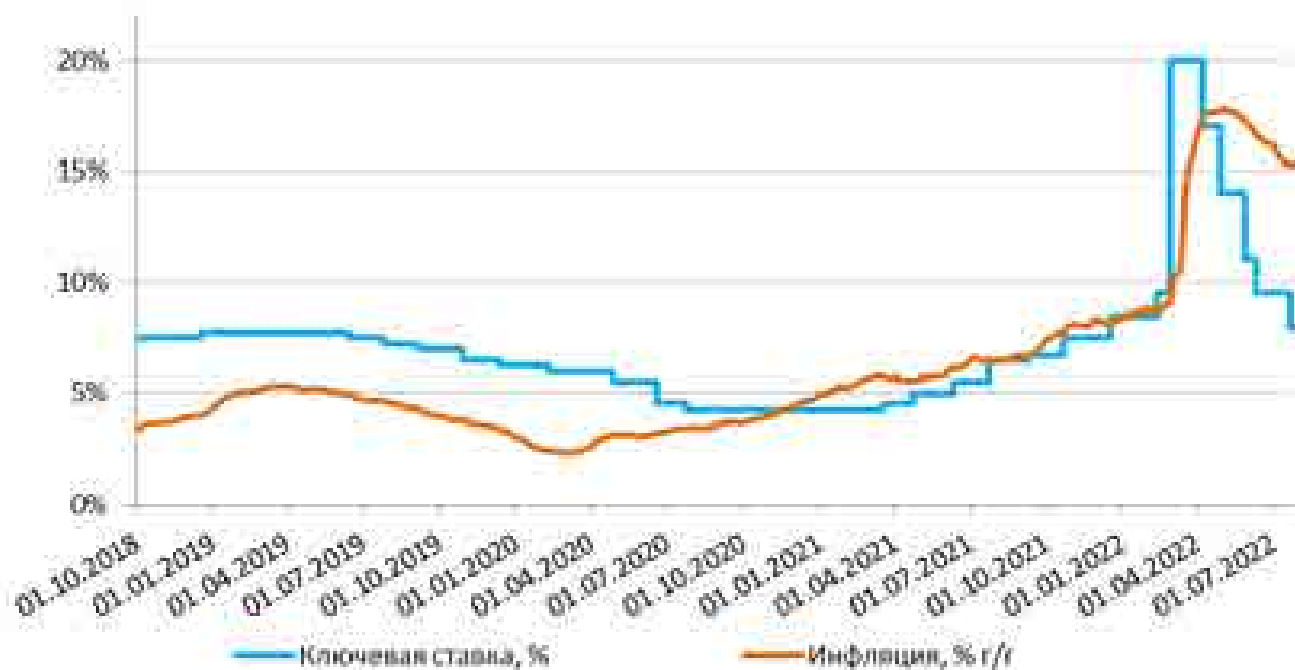
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2

Отметим, что 22 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о снижении ключевой ставки сразу на 150 б.п. до 8% годовых. В пресс-релизе по итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских

цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Кроме того, инфляционные ожидания населения и бизнеса заметно уменьшились, достигнув уровней весны 2021 года, а снижение деловой активности происходит медленнее, чем ЦБ предполагал в июне. Также регулятор дал сигнал о том, что будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки во втором полугодии текущего года. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, назначено на 16 сентября.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал ослаблением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Кроме того, в последующие дни до конца месяца сформировалась тенденция по росту курса доллара. Стоит также отметить, что наряду со снижением ключевой ставки, Банк России опубликовал обновленный среднесрочный прогноз экономики до 2024 года, улучшив некоторые свои ожидания на текущий год. В частности, был понижен прогнозный диапазон инфляции с 14-17% до 12-15%, при этом теперь регулятор ждет падения ВВП на 4-6% вместо 8-10%, ожидавшихся ранее. Кроме того, Банком России были улучшены прогнозы по росту корпоративного и розничного кредитования.

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

Показатель	IП 2021	IП 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	39,7	138,5	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	60,5	158,4	> в 2,6 раза
Баланс первичных и вторичных доходов (* - = дефицит)	-20,7	-19,9	-3,9%
	1.08.21	1.08.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	601,0	576,9	-4,0%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$138,5 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта, обусловленного положительной ценовой конъюнктурой, при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций сократился за счет уменьшения доходов, выплаченных нерезидентам частным сектором. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и снижения обязательств: оно увеличилось в I полугодии 2022 года в 3,2 раза до \$130,8 млрд с \$41 млрд в I полугодии 2021 года.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 августа на годовом окне их объем снизился на 4% до \$576,9 млрд.

Выводы:

- **ВВП по итогам июня 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,9% после сокращения на 4,3% в мае. По итогам I полугодия 2022 года ВВП сократился на 0,5%;**
- **Промпроизводство в июне 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,8% после снижения на 1,7% в мае, по итогам шести месяцев промпроизводство показывает рост на 2%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-мае 2022 года составил 14,6 трлн руб., показав рост на 50,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в июле 2022 года была зафиксирована дефляция в размере 0,39% после снижения цен на 0,35% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% по состоянию на 1 июля. За семь месяцев 2022 года инфляция составила 11%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2022 года увеличилось до 58,2 руб. после 57,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июля курс доллара вырос до 61,3 руб.;**

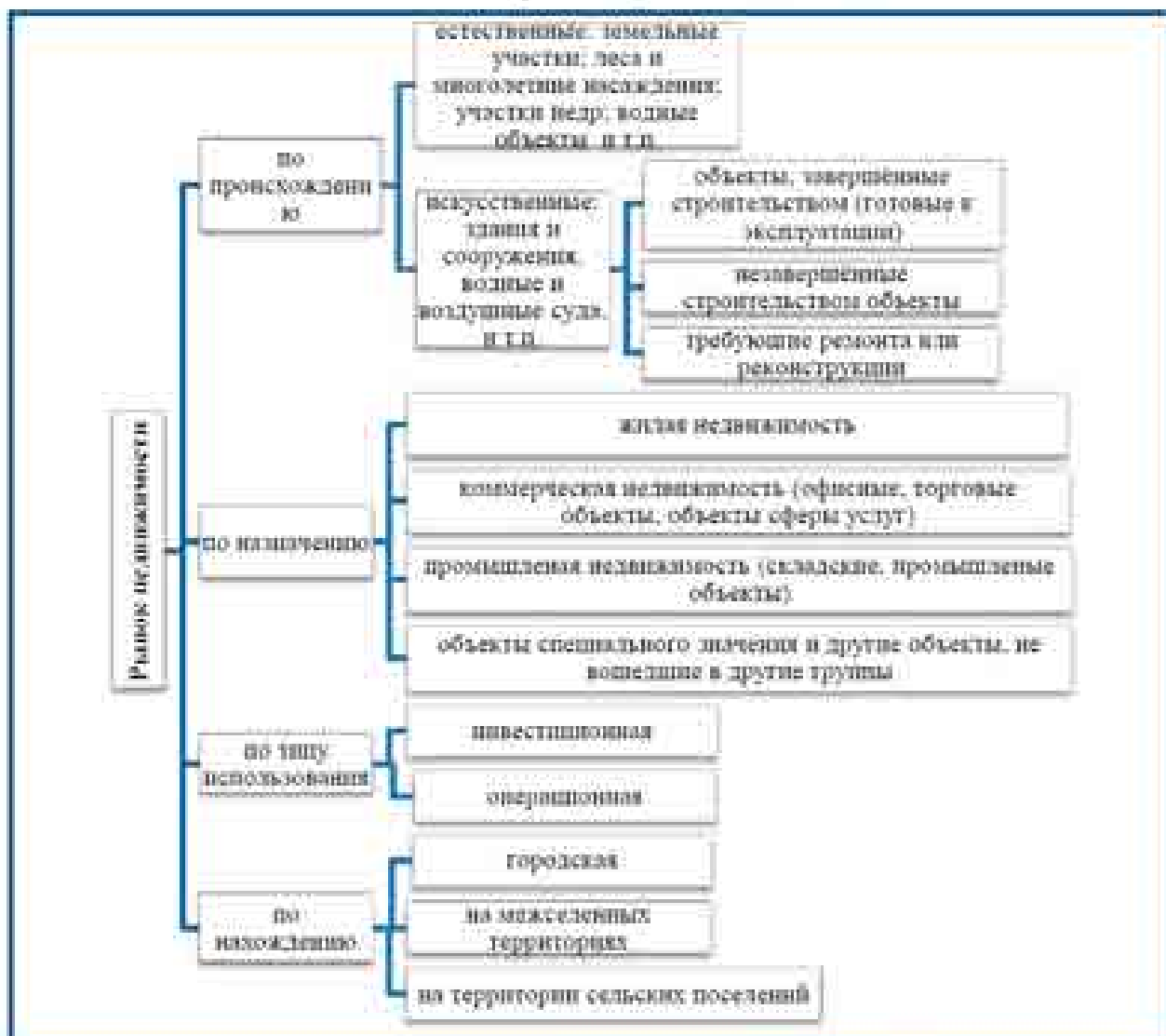
- **Ключевая ставка ЦБ в июле была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 9,5% до 8% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I полугодия 2022 года выросло в 3,5 раза до \$138,5 млрд., в то время как сальдо финансового счета выросло в 3,2 раза до \$130,8 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 августа на годовом окне сократился на 4% до \$576,9 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyul_2022/

6.2 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.

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирования, выполненное Структурой

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – земельные участки и промышленная недвижимость.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

6.3.1 Краткое описание Самарской Области

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

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

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

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

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

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

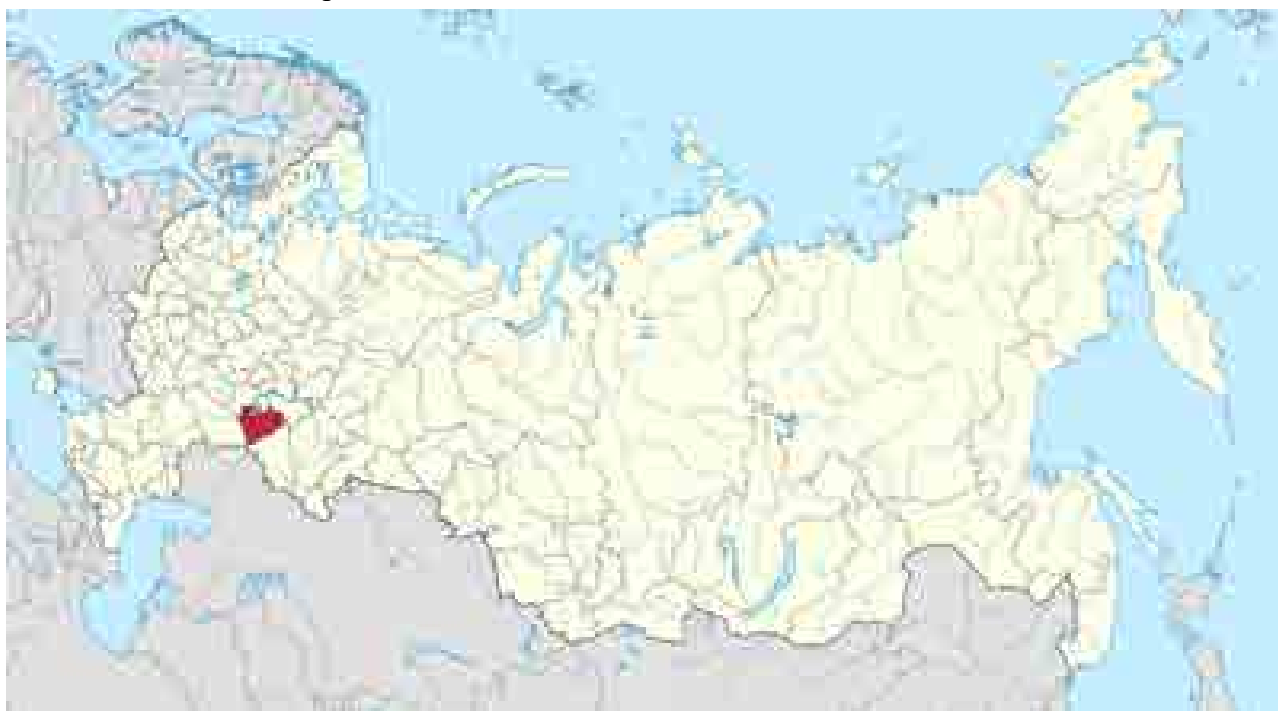


Рисунок 6.1 Местоположение Самарской области на карте России

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

В июне 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июне 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

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

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест).

На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17898,5 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года; в январе-мае 2022 года – 64991,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

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

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

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

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

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

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

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

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июня 2022 года (по кругу

наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	117,4	x	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	92,3	118,7	x	127,5
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 6.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru>

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

С 2020 года российское законодательство о недвижимости подверглось нескольким важным изменениям, в числе которых — ужесточение требований к границам земельных участков. Запрет на распоряжение участками земли, в отношении которых не было проведено обязательное отныне межевание, вступит в силу с 1 января 2020 года. Он вводится в обиход с такой целью: улучшить юридическую ситуацию с правами собственников; упростить порядок предоставления земли; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданский оборот:

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

Изменения в земельном законодательстве в 2021 году

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

- «Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» в новой редакции предусмотрено получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством РФ о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.
- «Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без

предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута» в новой редакции определено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, в том числе, в случае: возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.

Источник информации:

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

6.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

6.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

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

Таблица 6.3 Распределение земель Самарской области по категориям

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

3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,8	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,3	-0,1
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,92% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,73%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области. Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке

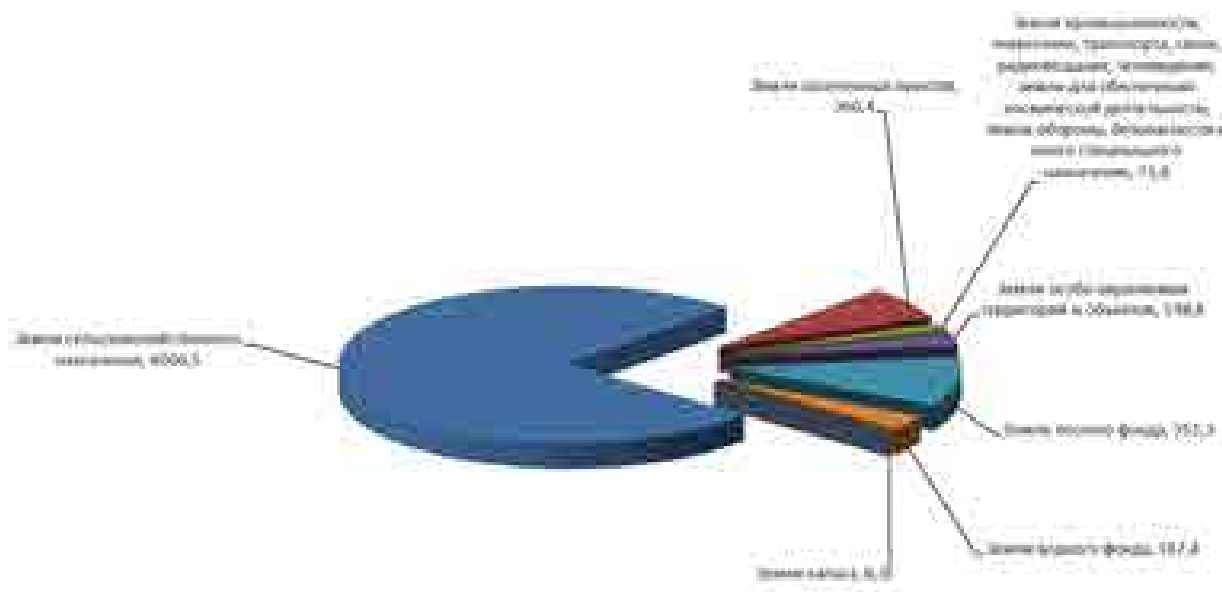


Рисунок 6.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г., тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

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

хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

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

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 216 га в состав земель населенных пунктов, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и застройки их многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения, улицами и т.д., сведения о которых также содержатся в ЕГРН (в муниципальном районе Волжский Самарской области);
- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах, в том числе: Алексеевском, Сергиевском, Ставропольском, Шенталинском и др.), в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

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

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

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

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,5 тыс. га (6,68 %). Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, которые занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.

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



Рисунок 6.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

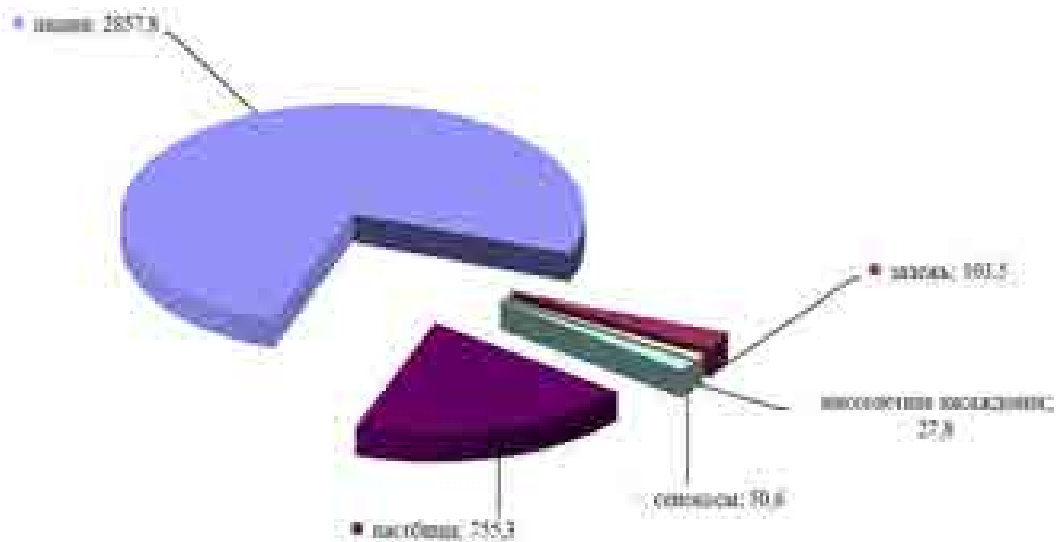


Рисунок 6.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 6.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4066,5	3795,0	2857,8	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,6	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,4	175,1	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	118,3	70,6	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,8	7,0	3,2	-	0,5	6,7	-	0,3	44,5	15,4	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,3	15,7	3,5	-	512,2	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3996,1	2936,3	5,0	685,5	104,5	42,0	226,0	228,6	104,0	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

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

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

На территории городов и рабочих поселков находится 10,7 тыс. га (6,3%) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5%) особо охраняемых природных территорий и объектов.

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

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

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

Площадь сельских населенных пунктов в 2021 году составила 189,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,3 тыс. га (65,2%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,6 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 16,0 тыс. га (8,5%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,4 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке

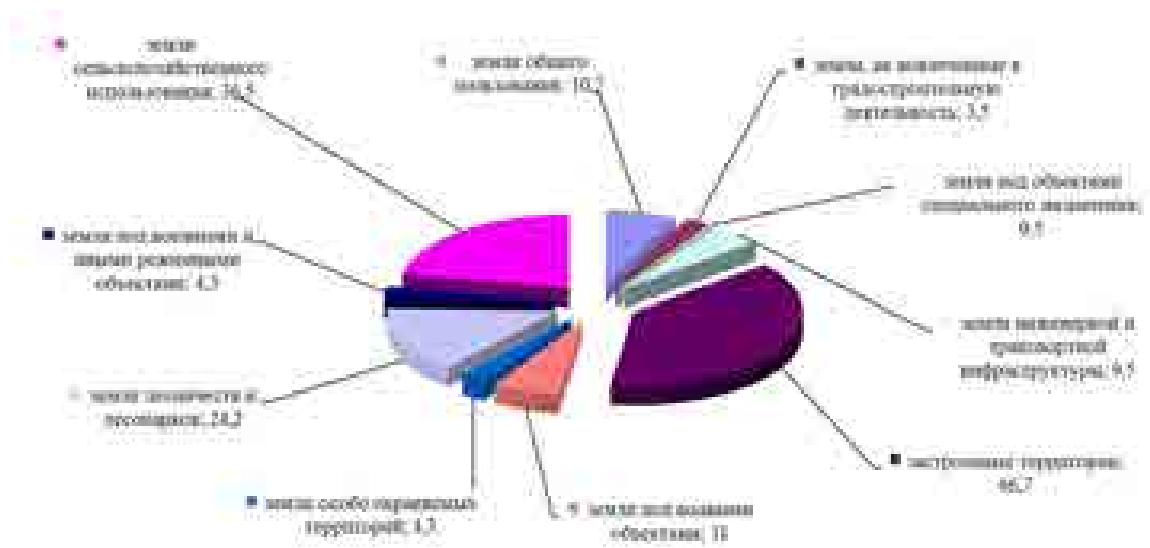


Рисунок 6.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

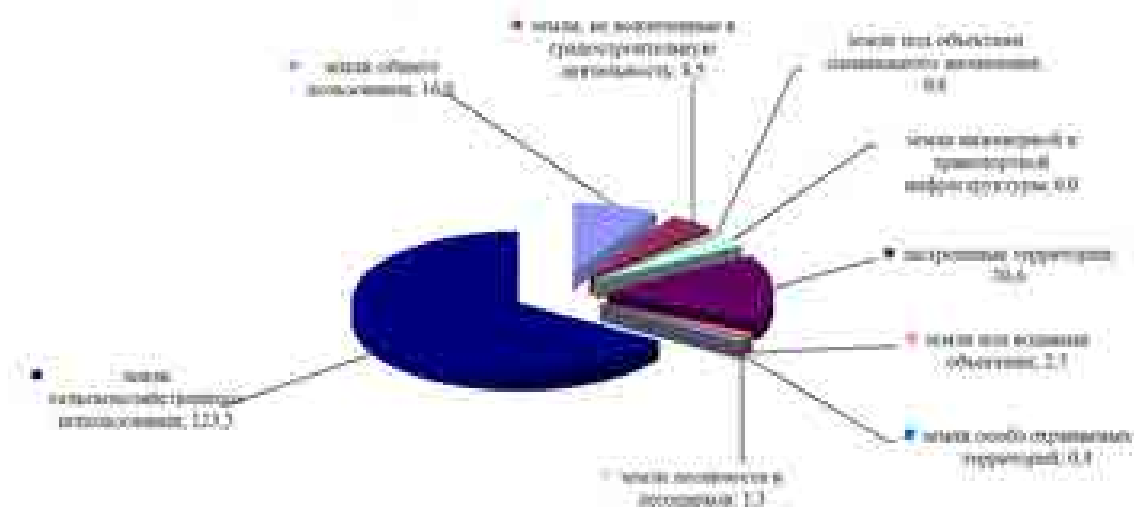


Рисунок 6.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – земли промышленности) на 01.01.2022 года составила 71,8 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2021 году общая площадь земель данной категории, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом изменилась на 0,3 тыс.га.

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

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

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

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 10,2 тыс. га.

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

К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики, отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,9 тыс. га.

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

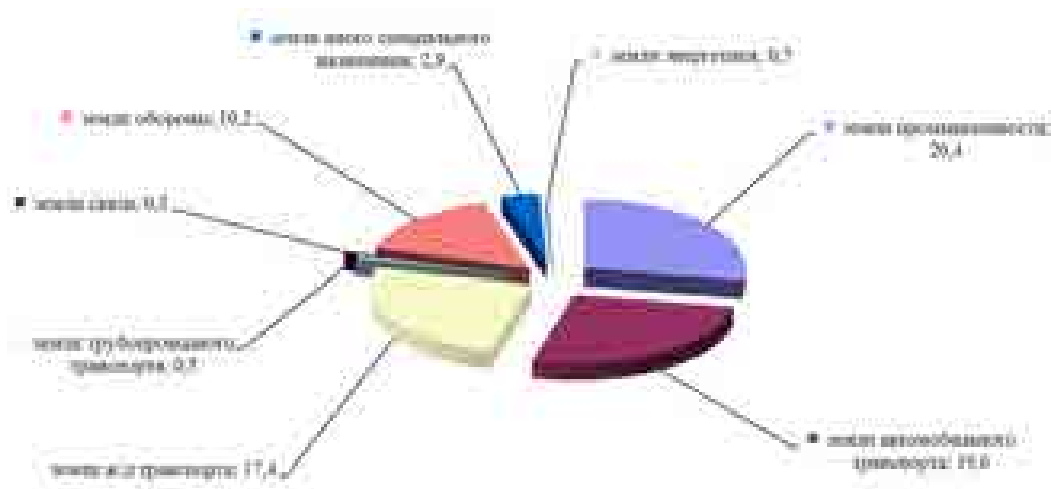


Рисунок 6.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

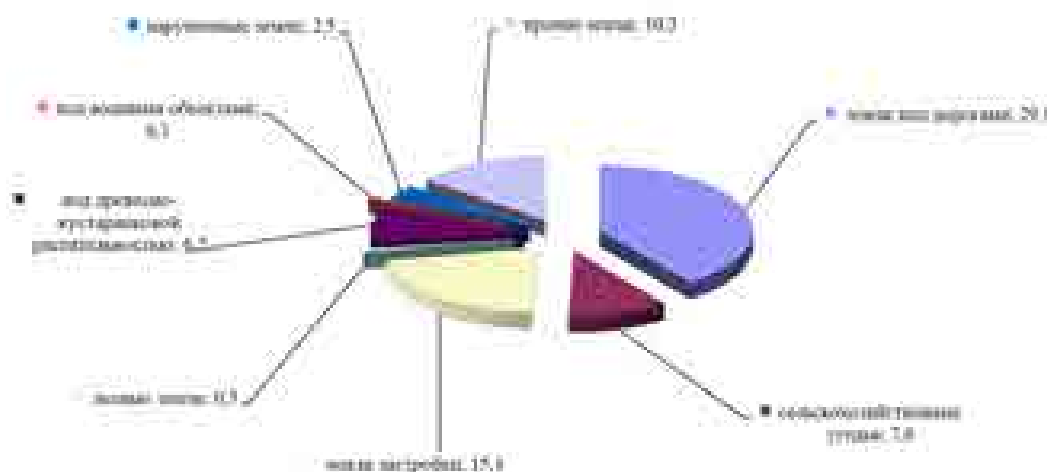


Рисунок 6.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления, и для которых установлен особый правовой режим.

По состоянию на 01.01.2022 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке

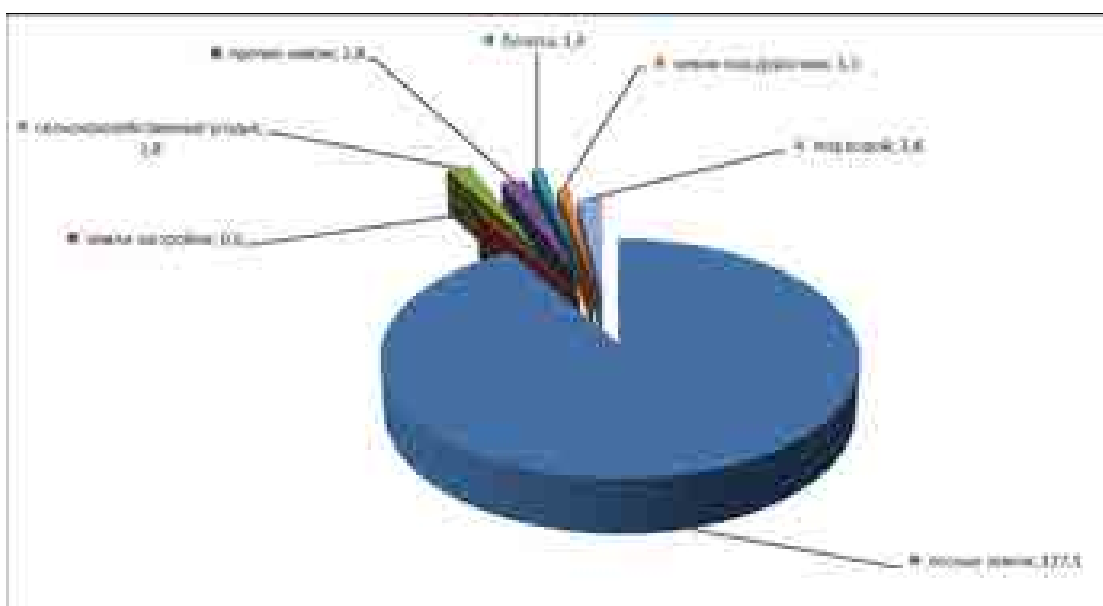


Рисунок 6.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли лесного фонда

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

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

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

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 512,2 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,7 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).

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

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке

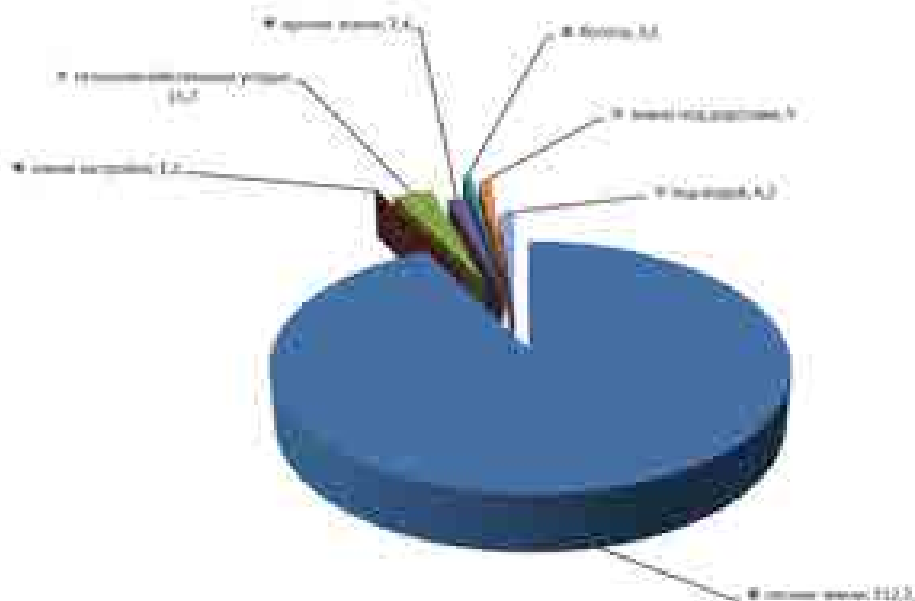


Рисунок 6.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2022 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

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

В соответствии со статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рисунке

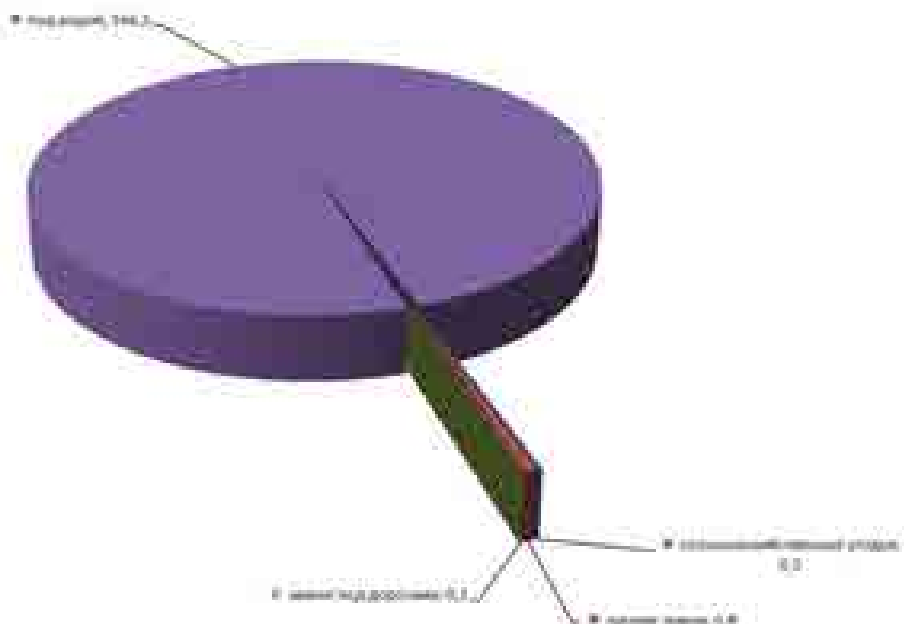


Рисунок 6.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2021 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га. Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке

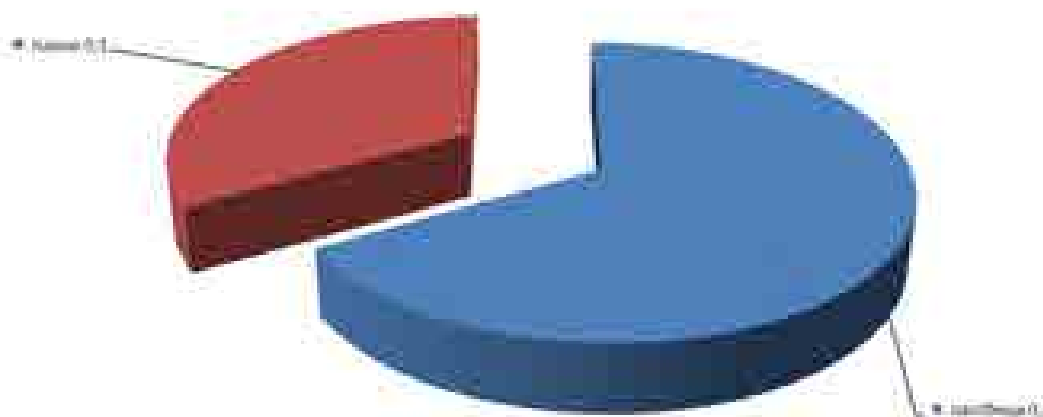


Рисунок 6.13 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га

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

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения ЕГРН.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

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

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

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

Распределение земель населенных пунктов

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

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

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

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

Право собственности Российской Федерации в установленном порядке зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 113,2 тыс. га. В их составе находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

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

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

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 70,5 тыс. га (19,6 %), в собственности юридических лиц – 20,8 тыс. га (5,8 %) земель. На земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, приходится 269,1 тыс. га (74,7 %) земель данной категории.

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

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

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

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

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

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 20,8 тыс. га (в городских – 17,2 тыс. га, в сельских – 3,6 тыс. га). В частности в ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,8 тыс. га (из них 4,0 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,8 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 1,0 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 17,4 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

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

Распределение земель лесного фонда

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

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

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

Источники информации:

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

6.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения³

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



Рисунок 6.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

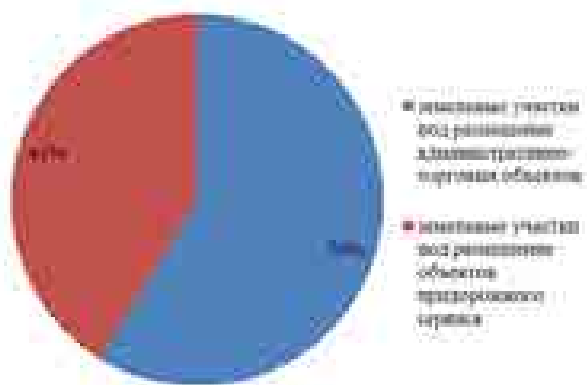


Рисунок 6.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2022 года, в % от предложения в шт.

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

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2022 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

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

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

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



Рисунок 6.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

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

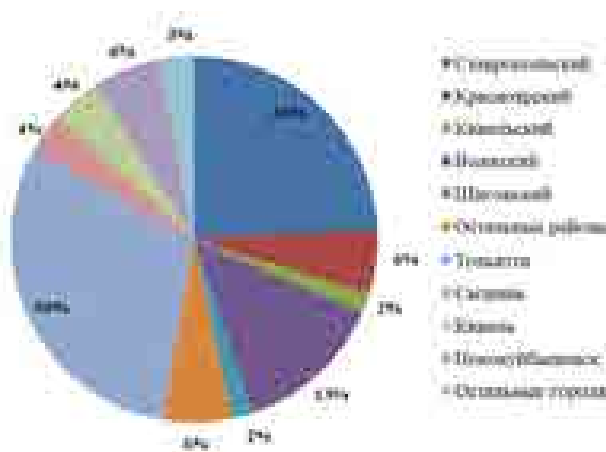


Рисунок 6.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

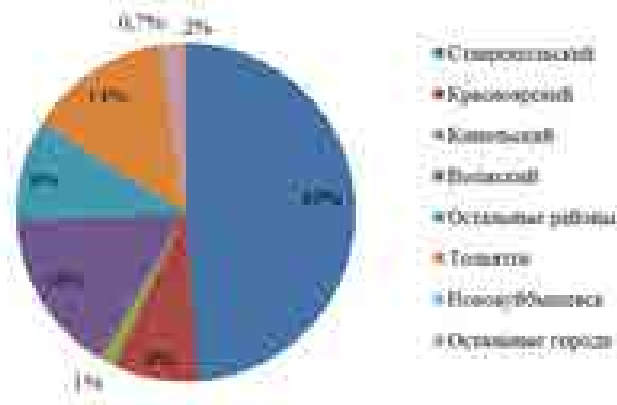


Рисунок 6.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в сот.

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

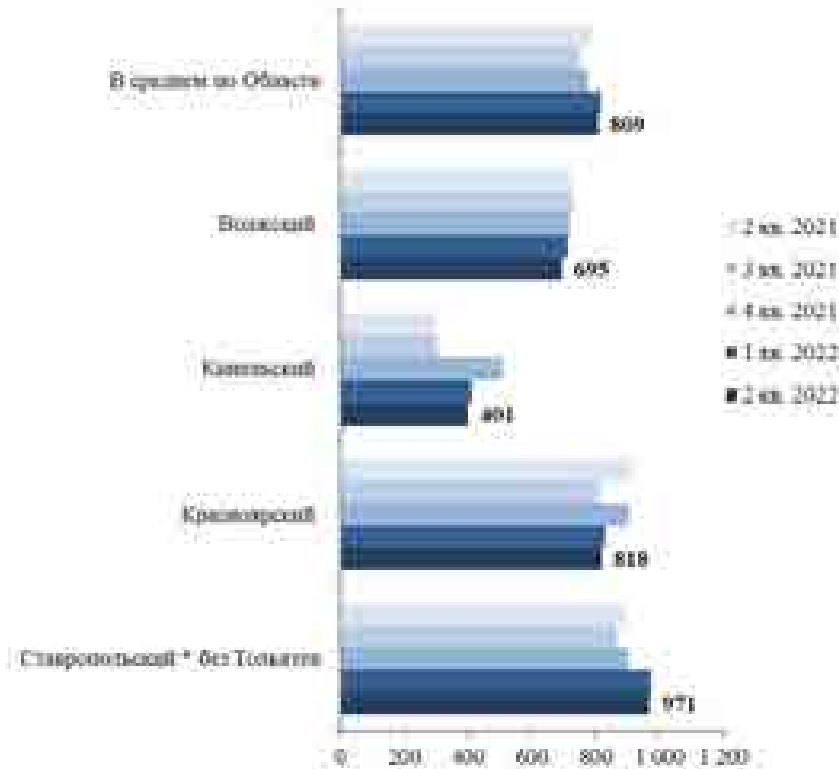


Рисунок 6.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

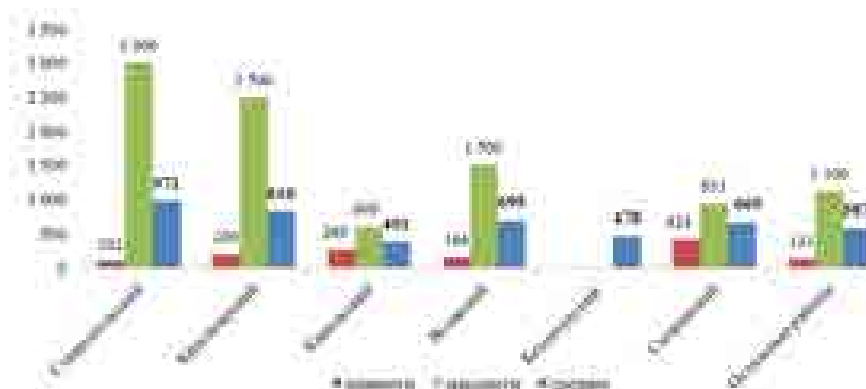


Рисунок 6.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

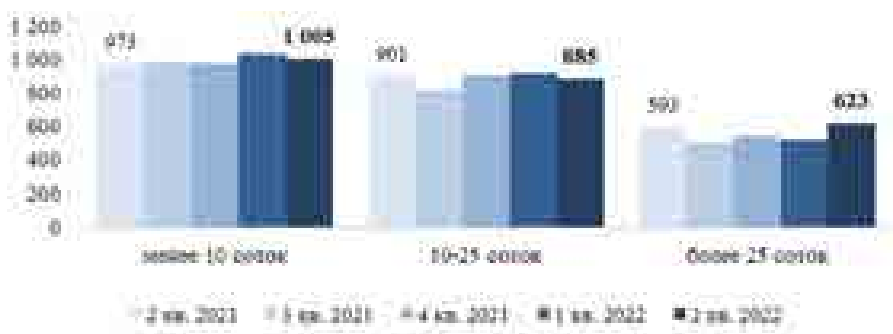


Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

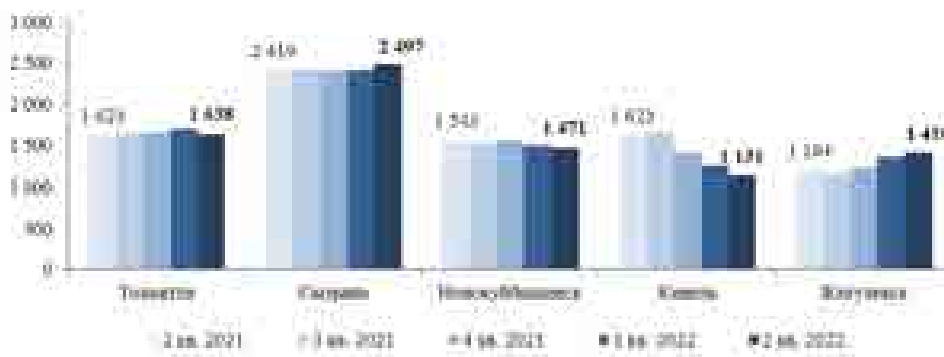


Рисунок 6.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

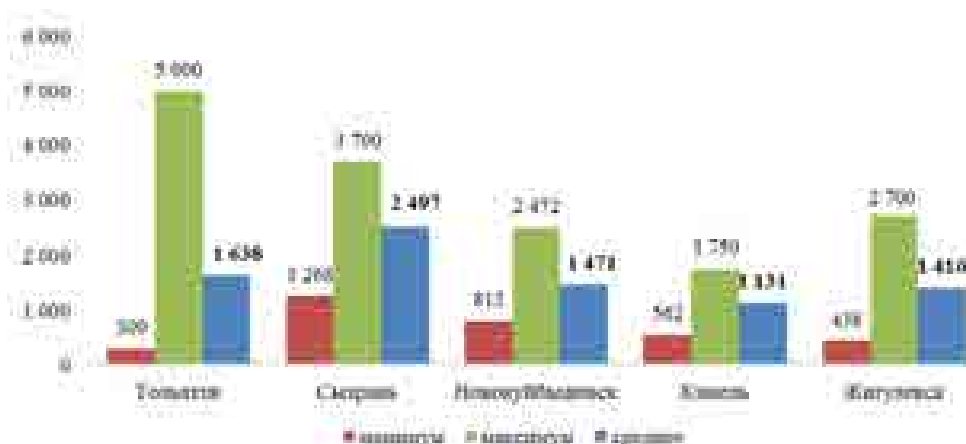


Рисунок 6.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

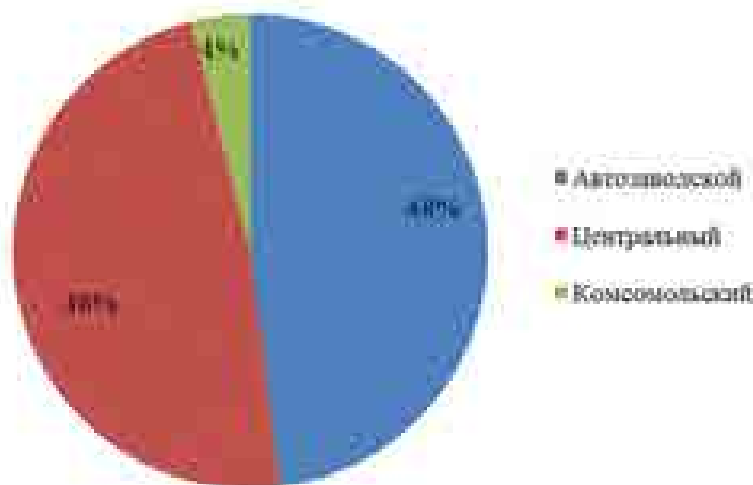


Рисунок 6.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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



Рисунок 6.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

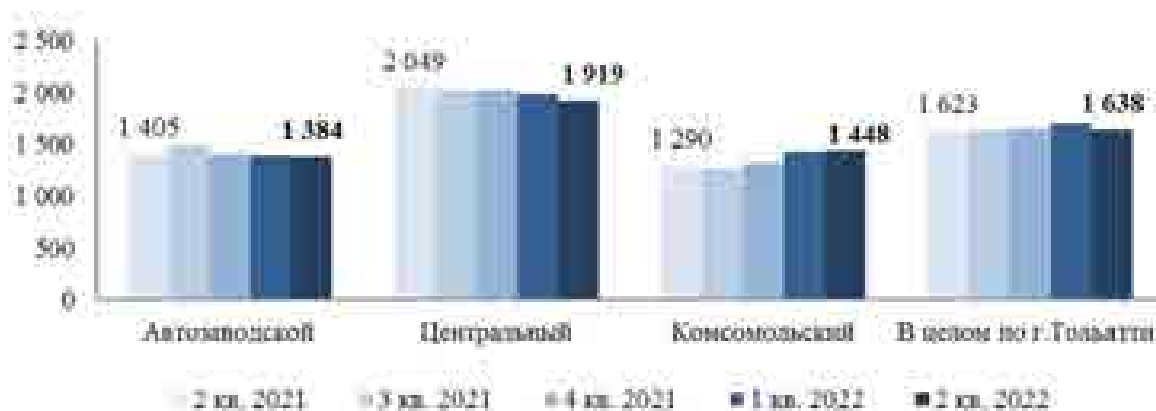


Рисунок 6.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2021-2022 гг., руб./кв.м

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



Рисунок 6.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Таблица 6.5 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

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

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

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

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

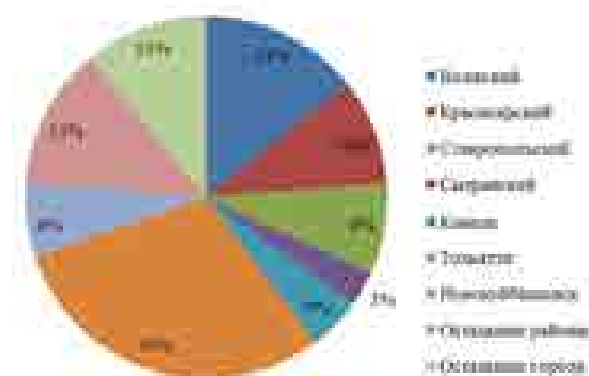


Рисунок 6.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

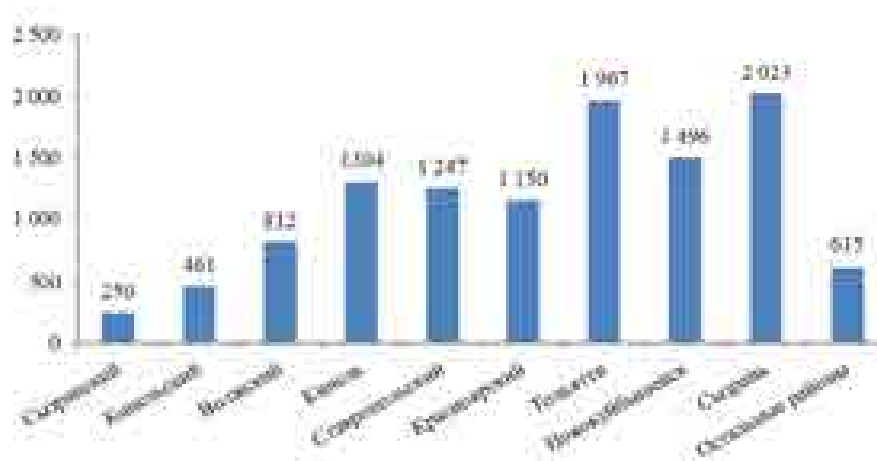


Рисунок 6.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области (за искл. г. Самара) во 2 квартале 2022 года зафиксировано в г. Тольятти – 4,5 тыс. руб./кв.м (земельный участок общей площадью 21 соток в Автозаводском районе). Минимальное значение – 100 руб./кв.м в Сызранском районе

(земельный участок под придорожный сервис площадью 4300 сот, расположенный рядом с трассой М 5 в п. Междуреченск).

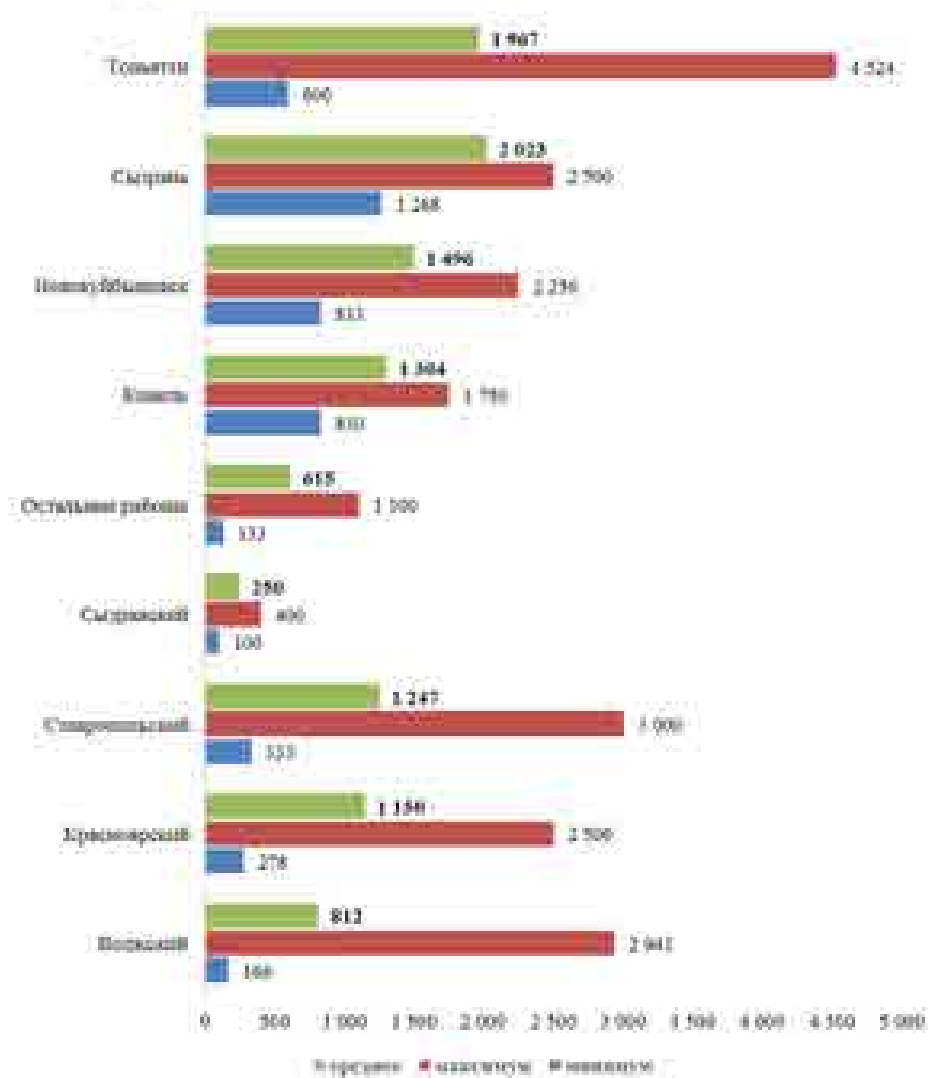


Рисунок 6.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

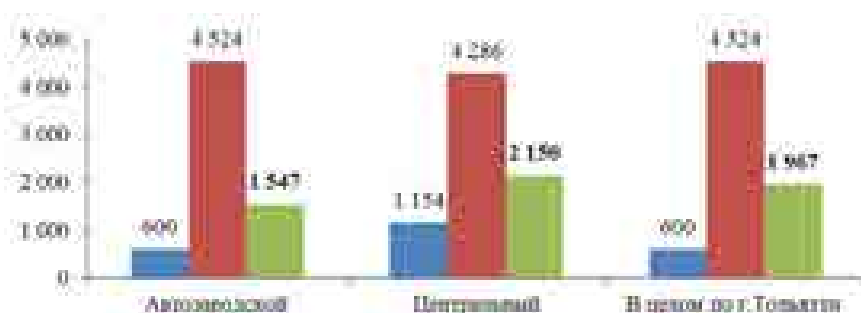


Рисунок 6.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

6.3.8 Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.⁴

По своему функциональному использованию земельные участки под промышленные объекты из категории земель промышленности и иного специального назначения близки к земельным участкам под промышленные объекты (производственную застройку) из категории земель населенных пунктов, в частности в муниципальных районах Самарской области. Для потенциального инвестора практически нет различия, расположен участок на границе сельского населенного пункта или в черте населенного пункта. Поэтому для анализа ценовых диапазонов могут быть выбраны участки как той, так и другой категории.

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.



Рисунок 6.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

Основное скопление объектов промышленности находятся возле г. Самара — это участки около населенных пунктов Смышляевка, Стройкерамика, Волжский, Курумоч, Дубовый Умет, возле г. Кинеля - в районе пгт. Алексеевка, Усть-Кинельского, завода «Балтика», возле городов Новокуйбышевск, Тольятти, Сызрань. Такое расположение земельных участков не случайно, так как производственные объекты нуждается в энергетических мощностях, водоснабжении и газификации.

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

⁴ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2022 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

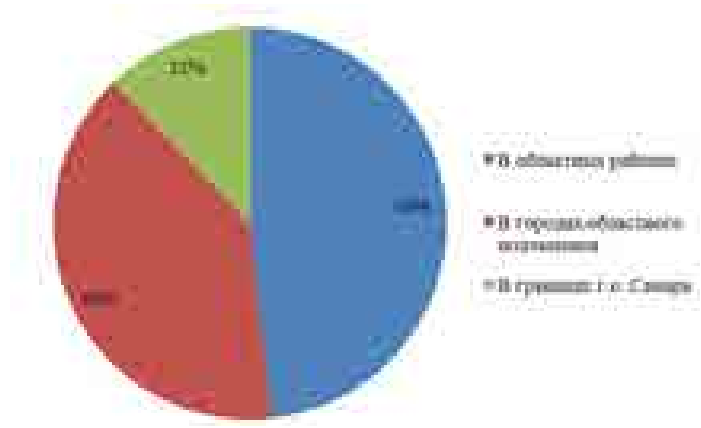


Рисунок 6.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

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

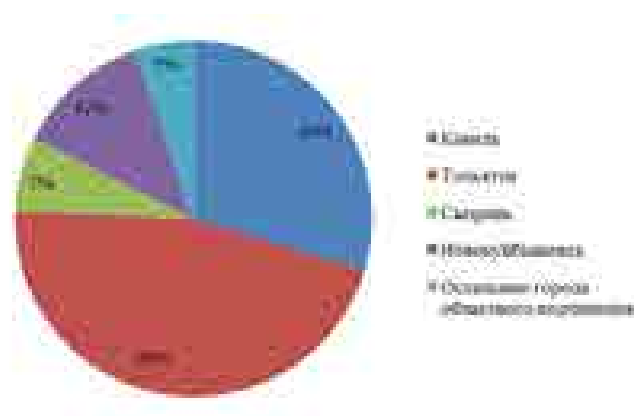


Рисунок 6.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

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

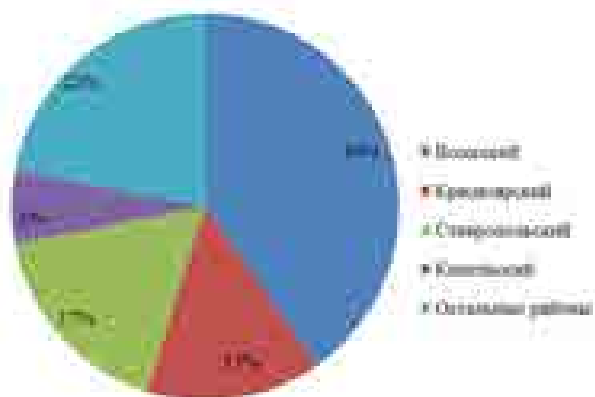


Рисунок 6.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

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

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

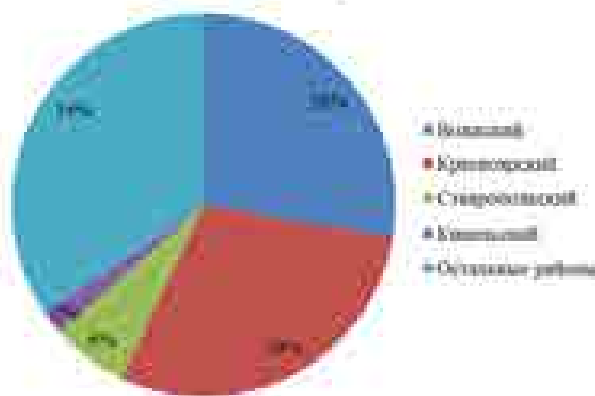


Рисунок 6.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

производственно-складское использование по 2-3 объекта, поэтому динамика в этом городе неоднородна.

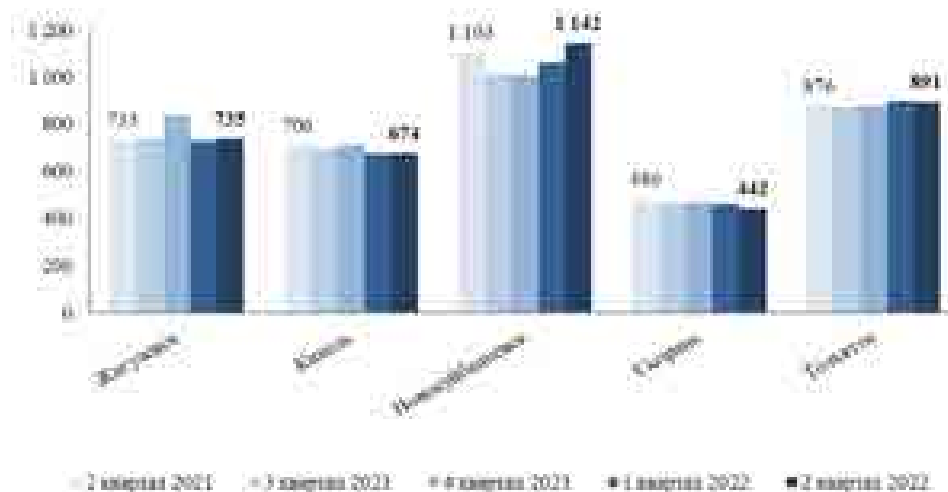


Рисунок 6.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

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

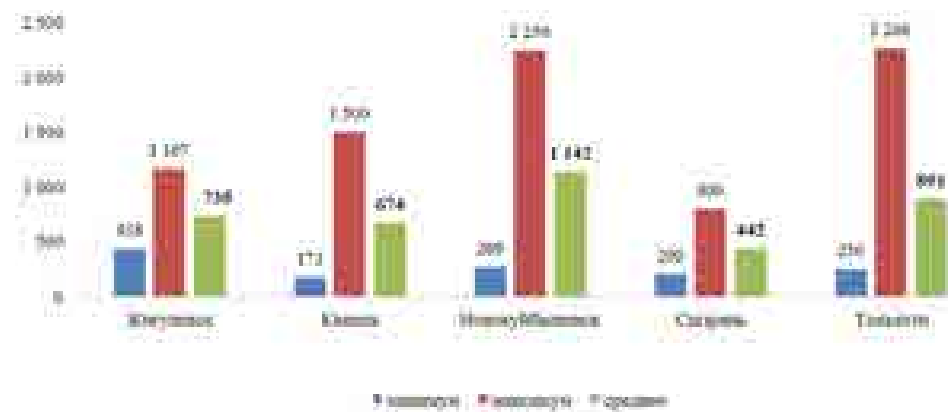


Рисунок 6.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

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

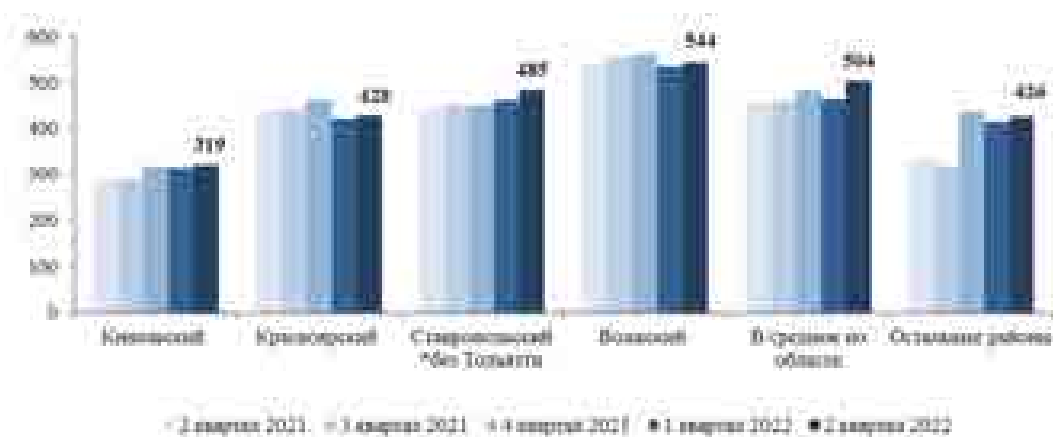


Рисунок 6.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

Таблица 6.6 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по муниципальным районам Самарской области, руб./кв.м

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

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

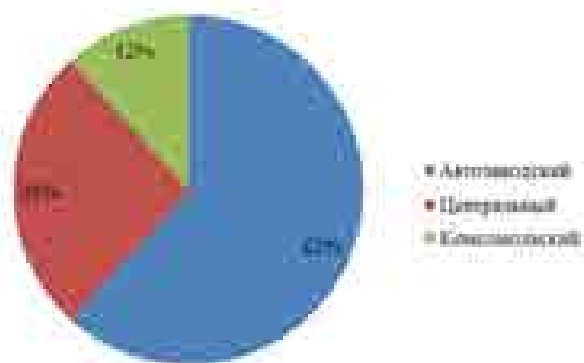


Рисунок 6.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

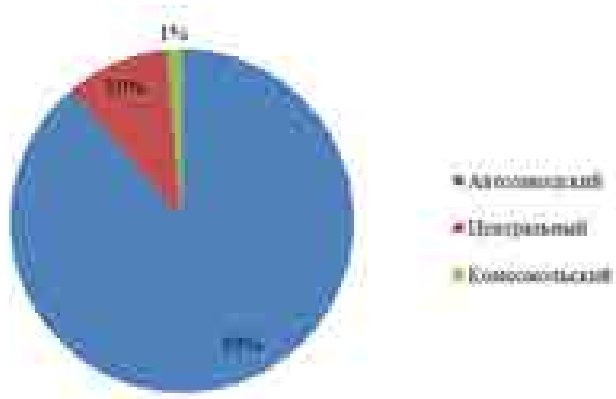


Рисунок 6.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

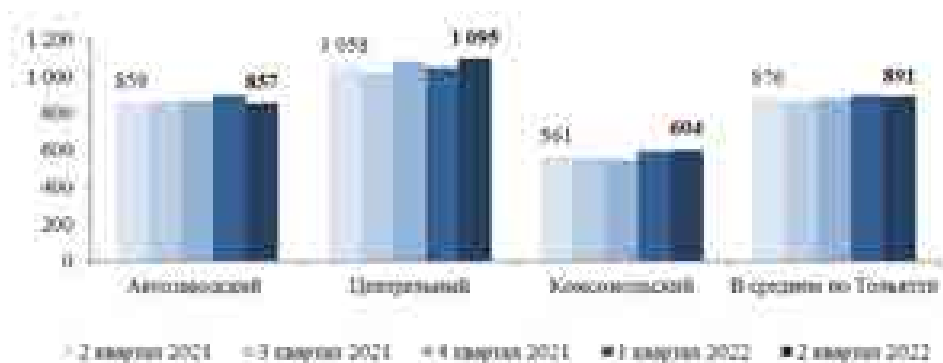


Рисунок 6.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м

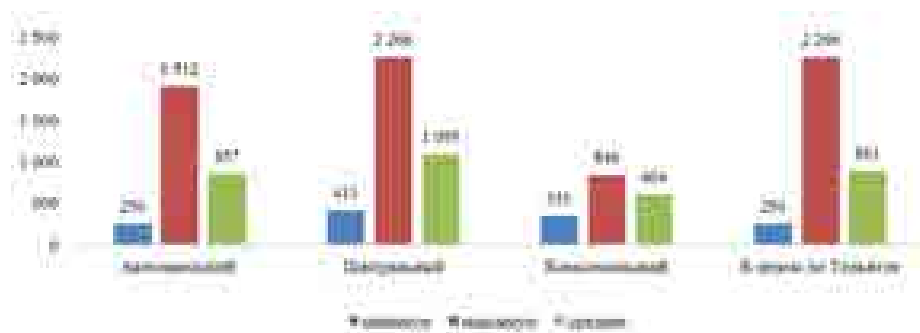


Рисунок 6.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Таблица 6.7 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленно-складское использование в Самарской области

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

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

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

Таблица 6.8 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2022 г.

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

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

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 73% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года больше всего предложений в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области (38%).
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).

- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).
- В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.
- Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.
- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).
- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).

- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

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

6.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурноконструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

6.3.11 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

6.3.12 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.

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

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
9	Площадь, кв.м.	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	10 100,00
10	Стоимость, руб.	15 000 000,00	42 000 000,00	100 000 000,00	24 000 000,00	13 900 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	1 376,24
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275033808/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/264972060/

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 400 руб. за один квадратный метр до 1400 руб. за один квадратный метр для земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.

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 оцениваемого земельного участка является – Для жилой и общественно-деловой застройки. Наиболее эффективное использование улучшений на земельном участке – снос.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	63:02:0204003:614	-	-
2	Нежилое здание Административн о-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	63:02:0206007:126 1	-	-
3	Земельный участок (единое землепользовани е)	227 981,00	63:02:0000000:002 6	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки

8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

8.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

Таблица 8-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Для оцениваемого объекта с большим физическим износом для оценки в рамках доходного и рыночного (сравнительного) подхода не выявлено аналогичных объектов. Оценщик счел возможным использовать только затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта незавершенного строительства.

9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 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.

9.2 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.).

9.3 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.

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.

9.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
9	Площадь, кв.м.	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	10 100,00
10	Стоимость, руб.	15 000 000,00	42 000 000,00	100 000 000,00	24 000 000,00	13 900 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	1 376,24
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки

14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275033808/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/264972060/

**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). По результатам проведенных телефонных интервью, земельный участок при совершении сделки освобождается от имеющихся строений.*

9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 110, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 8,0-15,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -11.5%.

Таблица 110. Значения скидки на торг на открытом рынке (Земельные участки под любую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9.0%	3.0%	14.1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8.7%	4.5%	12.8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11.5%	5.0%	15.0%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 110., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Сентябрь 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

Ввиду отсутствия необходимо количества объектов аналогов для расчета достоверной справедливой стоимости расположенных в г. Жигулевске, Оценщик приводит к расчету объекты аналоги расположенные в г. Тольятти. Необходимо введение корректировки.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 36. Численность населения г. Тольятти 685619 тыс. человек, г. Жигулевск 49921 тыс. человек. Типовой объект 2.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога для земельных участков под жилую застройку

Таблица 36

Город расположения объекта оценки	Численность тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-260	260-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,86	0,76	0,67	0,60	0,53	0,47	0,42	0,38	0,33	0,29	0,26	
25-40	1,16	1,00	0,88	0,78	0,69	0,61	0,55	0,49	0,43	0,38	0,34	0,30	
40-60	1,32	1,14	1,00	0,89	0,78	0,70	0,62	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	
60-90	1,49	1,29	1,13	1,00	0,89	0,79	0,71	0,63	0,56	0,49	0,44	0,39	
90-135	1,68	1,45	1,28	1,13	1,00	0,89	0,80	0,71	0,63	0,56	0,49	0,44	
135-200	1,89	1,64	1,44	1,27	1,13	1,00	0,90	0,80	0,71	0,63	0,56	0,49	
200-260	2,11	1,82	1,60	1,42	1,24	1,11	1,00	0,89	0,79	0,70	0,62	0,55	
260-420	2,38	2,04	1,79	1,59	1,41	1,25	1,12	1,00	0,89	0,78	0,70	0,62	
420-630	2,67	2,30	2,02	1,79	1,59	1,41	1,26	1,13	1,00	0,89	0,79	0,70	
630-950	3,01	2,60	2,29	2,03	1,79	1,59	1,43	1,24	1,13	1,00	0,89	0,79	
950 - 1 400	3,39	2,93	2,58	2,28	2,02	1,79	1,61	1,44	1,27	1,13	1,00	0,89	
1 400-2 100	3,82	3,31	2,91	2,57	2,28	2,02	1,81	1,62	1,44	1,27	1,13	1,00	

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 47:

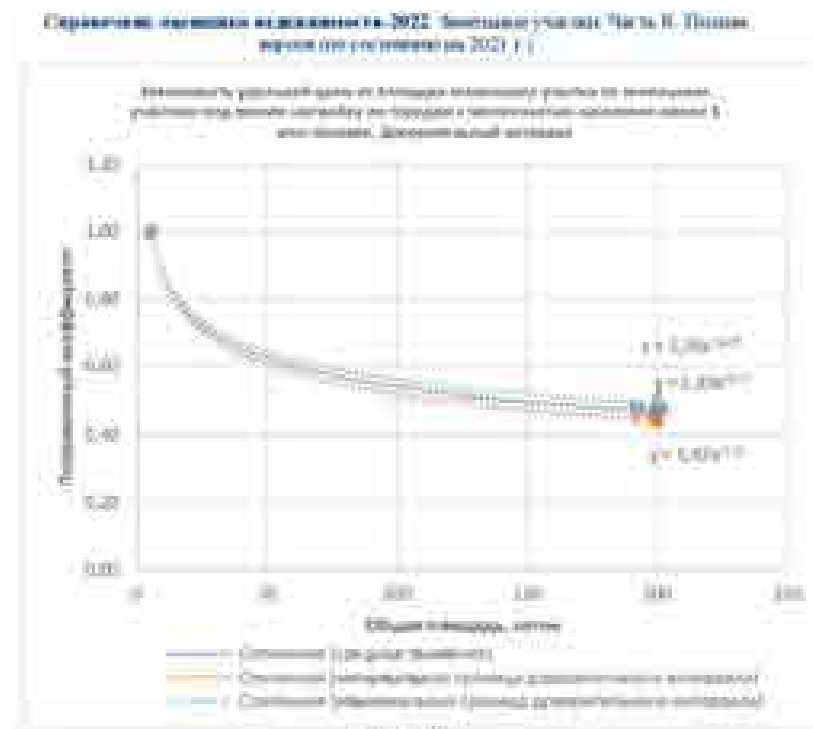


Рис. 47

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, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и

финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки (земельный участок) по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
2	Цена предложения по объявлению, руб.		15 000 000	42 000 000	100 000 000	24 000 000	13 900 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	227 981,00	12 000	42 000	80 000	27 000	10 100
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	1 376,24
6	Среднее значение, руб./кв.м		1 153,03				
7	Коэффициент вариации		17,44%				
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		1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	1 376,24
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Корректировка ед. цены		-143,75	-115,00	-143,75	-102,22	-158,27
	Скорректированная ед. цена		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	1 217,97
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		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	1 217,97
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	16 сентября 2022 года	16 сентября 2022 года	16 сентября 2022 года	16 сентября 2022 года	16 сентября 2022 года	16 сентября 2022 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		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	1 217,97
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов 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		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	1 217,97

12	Местоположение	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
	Корректировка		-56,00%	-56,00%	-56,00%	-56,00%	-56,00%
	Корректировка ед. цены		-619,50	-495,60	-619,50	-440,54	-682,06
	Скорректированная ед. цена		486,75	389,40	486,75	346,13	535,91
13	Транспортная доступность	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		486,75	389,40	486,75	346,13	535,91
14	Площадь, кв.м	227 981,00	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	10 100,00
	свободный член	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900
	степень	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100
	у	0,1042	0,1934	0,1486	0,1298	0,1631	0,2005
	Корректировка		-46,12%	-29,88%	-19,72%	-36,11%	-48,03%
	Корректировка ед. цены		-224,49	-116,35	-95,99	-124,99	-257,40
	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	278,51
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	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		262,26	273,05	390,76	221,14	278,51
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	278,51
16	Расположение участка относительно красной (первой) линии	нет	нет	нет	нет	нет	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		262,26	273,05	390,76	221,14	278,51
	Среднее значение, руб./кв.м		285,14				
17	Коэффициент вариации		22,16%				
18	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-987,74	-726,95	-859,24	-667,75	-1 097,73

20	Относительная величина внесенных корректировок		-79,02%	-72,70%	-68,74%	-75,12%	-79,76%
		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		52,45	54,61	78,15	44,23	55,70
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	285,14					

9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	285,1400	65 006 502,34
	Итого:		227 981,00			65 006 502,34

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 сентября 2022 года (НДС не облагается) составляет:

65 006 502,34 руб.

(Шестьдесят пять миллионов шесть тысяч пятьсот два рубля 34 копейки.)

9.6.1 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объектов:

В связи с тем, что объекты имеет высокую степень физического износа, и его достройка не представляется возможной, объект фактически является ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объекта незавершенного строительства 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	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов
1	АртИнвестГрупп	350,00
2	Сносим.ком	400,00
3	ООО "КАСКАД"	320,00
	Средние значение	356,67

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

Расчет стоимости демонтажа объектов

№	Здание	Общая пл-дь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	1 236,16	356,67	440 901,19
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	5 736,32	356,67	2 045 973,25
				ИТОГО	2 486 874,44

9.6.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос

№ п/п	Объект права	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 (единое землепользование)	227 981,00	65 006 502,34	2 486 874,44	62 519 627,90	62 520 000,00
	Итого:	15 582,00				62 520 000,00

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 16 сентября 2022 года с учетом затрат на снос (в том числе возвратные материалы) составляет:

62 520 000,00 руб. (Шестьдесят два миллиона пятьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.) (НДС не облагается)

10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, в состав объекта оценки входят объекты – Контора начальника участка, Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная которые имеют высокую степень физического износа. Фактически данные объекты является ухудшениями 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, 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 оцениваемых объектов в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.
 Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:61 4	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:12 61	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:00 26	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	62 520 000,00	1,00	не применялся	0,00	62 520 000,00
	Итого:										62 522 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-06
Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, на 16 сентября 2022 года округленно составляет:

62 522 000,00 руб.

(Шестьдесят два миллиона пятьсот двадцать две тысячи рублей 00 копеек.)⁶

Оценщик

_____/ Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

_____/ Филатов В.Д./



⁶ 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);

11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	62 520 000,00
	Итого:				62 522 000,00

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

12.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №30, 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.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

13 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

02.09.2022 07:04097/22@

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

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Соколова

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

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.sroocenka.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ 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

15.06.2022

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:

Нормативный документ в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



www.sro-ocen.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5 ИНН 7701951014 Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 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, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2021 г. - второй платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2022 г. - третий платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2023 г. - четвертый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2024 г. - пятый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2025 г. 5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Высокотехнологическим (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении односторонней деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований в осуществлении односторонней деятельности, предусмотренная положениями 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 Страхователем 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 (оценщиком, заключившим 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. Правила страхования и в настоящем Договоре;

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем 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. Правила страхования;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правила 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 наступила;

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 Правила страхования;

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты со стороны Страхователя – mail@ingosstrax.ru, со стороны 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 Филиал ПАО Банк «ФК»

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Александров на основании
Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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

ИНГОССТРАХ-Москва

Нос. С.Дорова В.Н. тел. 27011
А.А. Сидорова





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Федатов Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк, ОУФМС России по г.р. Москва в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	<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>
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	<p>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.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>При нарушении первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает никаких правовых последствий для его сторон. 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. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<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 получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<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 возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</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
филиала и профессионального
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>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</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 11 стр.2</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	<p>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.</p>
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	<p>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.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>При уплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается во исполнение 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.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	<p>8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бесспорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>

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@tinco.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-93-01

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бузкин

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.

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

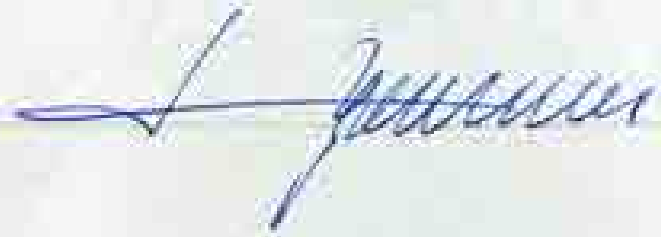
«Оценка бизнеса»

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»

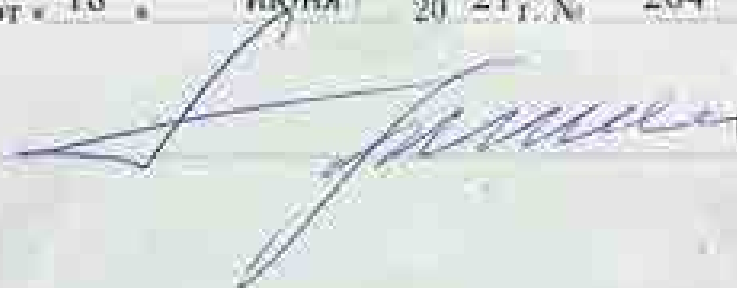
выдан

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. Букин

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
02.09.2022 № 99/2022/4912/19040	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26 (единое землепользование)

Номер кадастрового квартала:	63:02:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 63:02:0000000:0026
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь:	22798 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	334546158.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0206007:1261, 63:02:0204003:614
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	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02.09.2022 № 99/2022/491219040	
		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилой и общественно-деловой застройки		
Сведения о кадастровом инженерере:	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	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>02.09.2022 № 99/2022/491219040</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
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 незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Список кадастровых номеров (площадей) обремененных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 63:02:0204001:6 (34758кв.м) , 63:02:0204002:3 (193223кв.м) .		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 63:02-0000000:26 (единое землепользование)			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-02/039/2009-327 от 01.12.2009
	дата государственной регистрации:		29.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-02/039/2009-327
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
3.	основание государственной регистрации:	3.1.1.	"Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.201 №1588-94199522 от 08.10.2009; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №7 от 28.04.2011; 'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость №3 от 23.03.2010; 'Изменения которые вносятся в Правила доверительного управления №12 от 17.12.2015; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №6 от 19.10.2010; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №10 от 29.11.2012; 'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1448-94199611-9 от 04.08.2011; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №4 от 13.05.2010; 'Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411 №1 от 10.11.2009; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №5 от 10.08.2010; 'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость №2 от 24.12.2009; 'Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления №11 от 23.06.2014; 'изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость №8 от 04.08.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
7.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
8.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта		данные отсутствуют

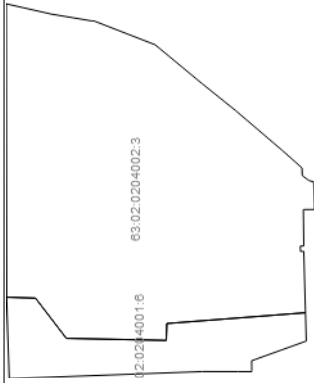
	недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации пережода, прекращения, 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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>02.09.2022 № 99/2022/491219040</u>		Всего листов выписки: _____
Кодированный номер: <u>63:02-0000000:26 (единое землепользование)</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
02.09.2022 № 99/2022/491219040	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26 (единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

подпись
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего разделов: _____
	63:02:0000000:26 (единое землепользование)
	02.09.2022 № 99/2022/4912/19040

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

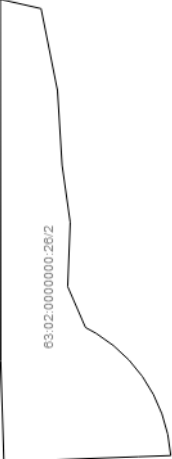
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
(вид объекта недвижимости)	
02.09.2022 № 99/2022/491219040	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26 (единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
31	413155.92	1333688.59	0.3
32	413252.52	1333726.19	0.3
33	413256.49	1333726.27	0.3
34	413319.81	1333736.95	0.3
35	413390.91	1333753.19	0.3

Государственный регистратор	ФПИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/4912/19040	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26 (единое землепользование)
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
		02.09.2022 № 99/2022/491219040	

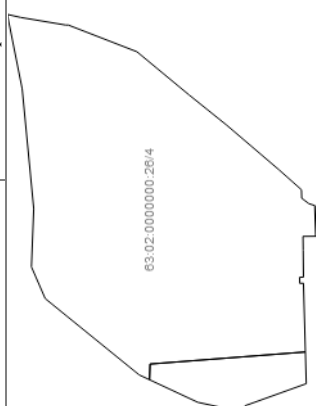
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3
 <p>63:02:0000000:26/3</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
		02.09.2022 № 99/2022/4912/19040	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/4912/19040			
Кадастровый номер: 63:02-0000000:26 (единое землепользование)			

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	227981	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение мэра г.о. Жигулевск № 1164 от 31.08.2006
2	63322	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчужского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017
3	63320	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчужского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017
4	157207	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение № 59 от 06.04.2021, срок действия: 24.08.2021

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 63:02-0000000:26 (единое землепользование)	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	
Учетный номер части: 1	
Система координат:	
Зона №	
Номер точки	Координаты, м
	X Y
1	2 3
	4
	5
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
5	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФПИС ЕГРН
	инициалы, фамилия
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:02-0000000:26 (единое землепользование)	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
9	413214.38	133167.43	данные отсутствуют
10	413226.43	133166.99	данные отсутствуют
11	413386.25	133161.07	данные отсутствуют
11	413386.25	133161.07	данные отсутствуют
12	413390.29	133289.82	данные отсутствуют
35	413390.91	133753.19	данные отсутствуют
36	413338.67	133741.25	данные отсутствуют
37	413317.66	133636.3	данные отсутствуют
38	413311.8	133540.92	данные отсутствуют
39	413301.38	133467.38	данные отсутствуют
40	413304.6	133385.31	данные отсутствуют
41	413281.85	133332.96	данные отсутствуют
42	413268.12	133325.39	данные отсутствуют
43	413245.97	133309.74	данные отсутствуют
44	413226.14	133291.23	данные отсутствуют
45	413209.01	133270.22	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 4.2 : _____
Всего листов раздела 4.2 : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

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
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	413172.72	1333168.97	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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2. : ___	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:		63:02-0000000:26 (единое землепользование)	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 3			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
9	413214.38	133167.43	данные отсутствуют
10	413226.43	133166.99	данные отсутствуют
11	413386.25	133161.07	данные отсутствуют
11	413386.25	133161.07	данные отсутствуют
12	413390.29	133289.82	данные отсутствуют
35	413390.91	133753.19	данные отсутствуют
36	413338.67	133741.25	данные отсутствуют
37	413317.66	133636.3	данные отсутствуют
38	413311.8	133540.92	данные отсутствуют
39	413301.38	133467.38	данные отсутствуют
40	413304.6	133385.31	данные отсутствуют
41	413281.85	133332.96	данные отсутствуют
42	413268.12	133325.39	данные отсутствуют
43	413245.97	133309.74	данные отсутствуют
44	413226.14	133291.23	данные отсутствуют
45	413209.01	133270.22	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 4.2
(вд.объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 4.2 : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

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
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	413181.59	1333168.64	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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:02-0000000:26 (единое землепользование)	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 4			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	412918.53	133265.31	данные отсутствуют
1	412918.53	133265.31	данные отсутствуют
2	412917.29	133220.57	данные отсутствуют
2	412917.29	133220.57	данные отсутствуют
3	413003.51	133189.48	данные отсутствуют
4	413003.43	133179.67	данные отсутствуют
16	413137.4	133248.27	данные отсутствуют
16	413137.4	133248.27	данные отсутствуют
17	412921.22	133362.19	данные отсутствуют
18	412926.46	133362.03	данные отсутствуют
19	412926.7	133370.58	данные отсутствуют
20	412921.27	133370.73	данные отсутствуют
21	412921.66	133408.74	данные отсутствуют
22	412921.91	133428.25	данные отсутствуют
23	412903.99	133428.41	данные отсутствуют
24	412905.4	133471.79	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____		Раздела 4.2 :	
Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
25	412913.47	1333474.31	данные отсутствуют
26	412923.67	1333482.02	данные отсутствуют
27	412924.08	1333494.03	данные отсутствуют
28	412955.29	1333521.78	данные отсутствуют
29	413029.31	1333585.01	данные отсутствуют
30	413082.01	1333627.35	данные отсутствуют
31	413155.92	1333688.59	данные отсутствуют
32	413252.52	1333726.19	данные отсутствуют
33	413256.49	1333726.27	данные отсутствуют
34	413319.81	1333736.95	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют
52	413003.43	1333179.63	данные отсутствуют
53	413070.17	1333194.52	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись
			М.П.
			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 4.2
(всл. объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 02.09.2022 № 99/2022/491219040	
63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

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
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	413285.15	1333340.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	413338.66	1333741.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование организации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/49125445		63:02:02/04/003:614	
Кадстровый номер:		63:02:02/04/003:614	
Номер кадастрового квартала:		63:02:02/04/003	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 63:02:000000:0000/5:0002277:А2/0061:06:0091:000:0:0, Инвентарный номер: 0002277	
Адрес:		Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	
Площадь, м²:		386.3	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Контора начальника участка	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадровая стоимость, руб.:		4764087.24	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.09.2022	№ 99/2022/49125445	63:02:02/04/003:614	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
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 подвальных этажей имеют статус «Актуальные неактуальность». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подвальных этажей отсутствует. 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:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>02.09.2022 № 99/2022/491225445</u>		<u>63-02-02/04003:614</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Иные ограничения (обременения) прав		
дата государственной регистрации:	29.02.2016		
номер государственной регистрации:	63-02-02/039/2009-338		
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
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:	данные отсутствуют		
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		полное наименование должности	подпись
		М.П.	
		ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование организационно-правовой формы

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491226019		63:02:02:06007:1261	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	63:02:02:06007		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 0001209, Условный номер: 63:02:0000000:0000/5:0001209:А.А1//0061:06:0000:000:0-0		
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Площадь, м²:	1792.6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	21911851.35		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.09.2022	№ 99/2022/491226019	63:02:02:06007:1261	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
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 инженерере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незавершённые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения отсутствуют 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:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕПРН
	подпись		инициалы, фамилия
	МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	29.02.2016		
номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-341		
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
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:	данные отсутствуют		
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		полное наименование должности	подпись
		М.П.	
		ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия



Коммерческая земля, 120 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный

**120.0 сот.** Участок поселений

Площадь Категория

Земельный участок в собственности под строительство многоквартирных домов, коммуникации рядом

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный

15 000 000 ₹

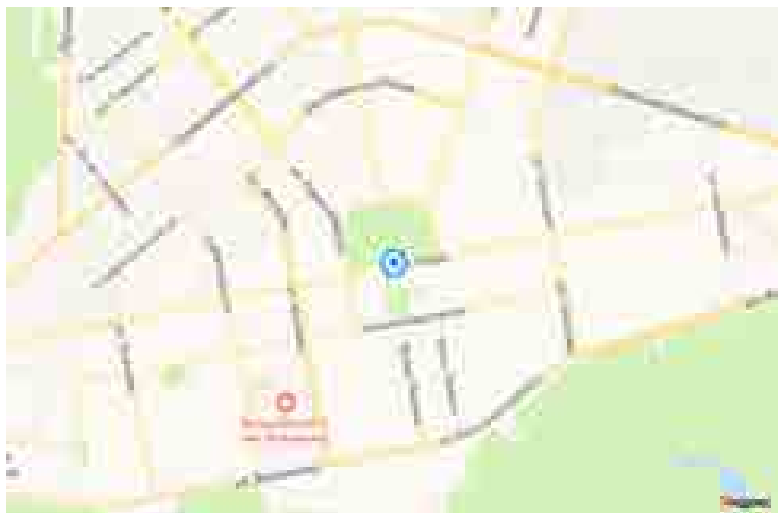
УСН

+7 967 723-40-36

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС

Документы проверены



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Коммерческий участок 03:00:0090304-01/01

Участок расположен по адресу: Самарская область, Тольятти, район Центральный, улица Мухоморова, дом 120, кадастровый номер участка 03:00:0090304-01/01

Площадь участка: 120 кв. м

Вид участка: Земельный участок

Цель использования: Для размещения объектов складского назначения

Срок аренды: 10 лет

Цена: 12 000 000 руб.

Контакты: 8482-411111



Коммерческая земля, 420 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.



420.0 сот. **Участок поселений**

Площадь

Категория

Земельный участок 4,2 га под строительство жилья. Есть утвержденный проект застройки.
Коммуникации по границе участка

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

- 👁️ Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

42 000 000 ₪

УСН

+7 967 723-40-36



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 

 Документы проверены

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Коммерческая земля, 800 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.



800.0 сот. **Участок поселений**

Площадь

Категория

Земельный участок под строительство жилых домов. есть согласованный проект застройки. Тех. условия получены. Возможна продажа частями.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

100 000 000 ₪

УСН

+7 967 723-40-36



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 🛡

🔧 Документы проверены

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Участок, 2,7 га

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон



2.7 га **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь Статус земли

Земельный участок

с кадастровым номером 63:09:0310003:1582
 границы участка уточнены, сведения о границах участка внесены в Кадастр недвижимости
 для комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, возможно строительство обособленного жилого массива
 площадь 27781 кв.м.
 адрес ул. Голоднова (продолжение проезда Веры)
 участок выгодно расположен: 1 (первая) линия вдоль улицы Голодного, имеется выезд на Хрящевское шоссе и на улицу Энергетиков с Тимофеевка, вокруг расположены застроенные земельные участки
 в непосредственной близости (вдоль участка) расположены инженерные сети (газопровод, ЛЭП, водопровод)
 в отношении данного участка утвержден проект планировки и проект межевания
 размер земельного участка позволяет осуществить его раздел на 24 участка площадью по 1000 кв.м. каждый.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Только на Циан

24 000 000 ₺

+7 848 228-55-51

ID 43253427

Электричество

Газ

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

2,7 га

Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 63:09:0310003:*** указал продавец

Об участке

Категория земель

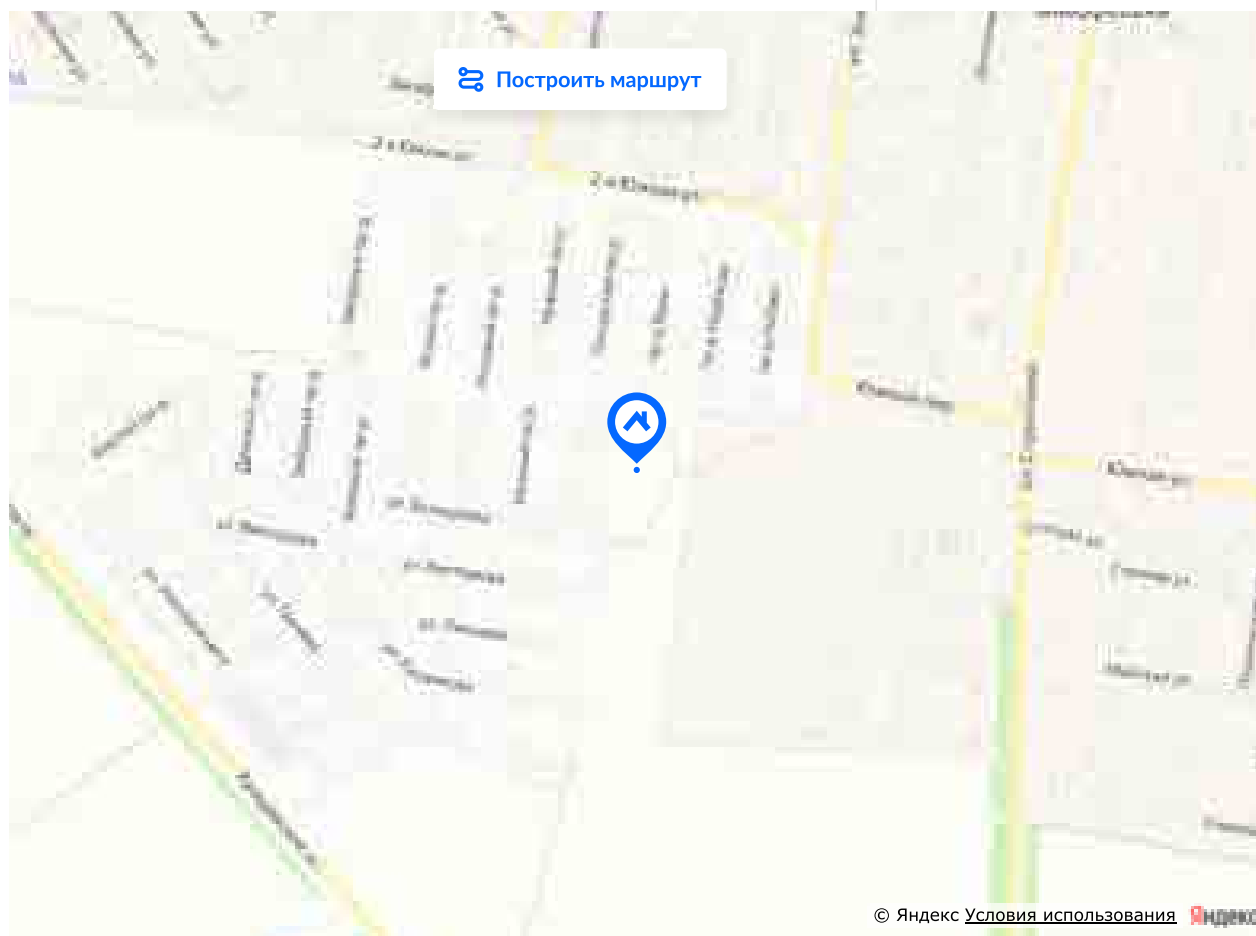
Земли населенных пунктов

Разрешённое использование

Для сельскохозяйственного
производства

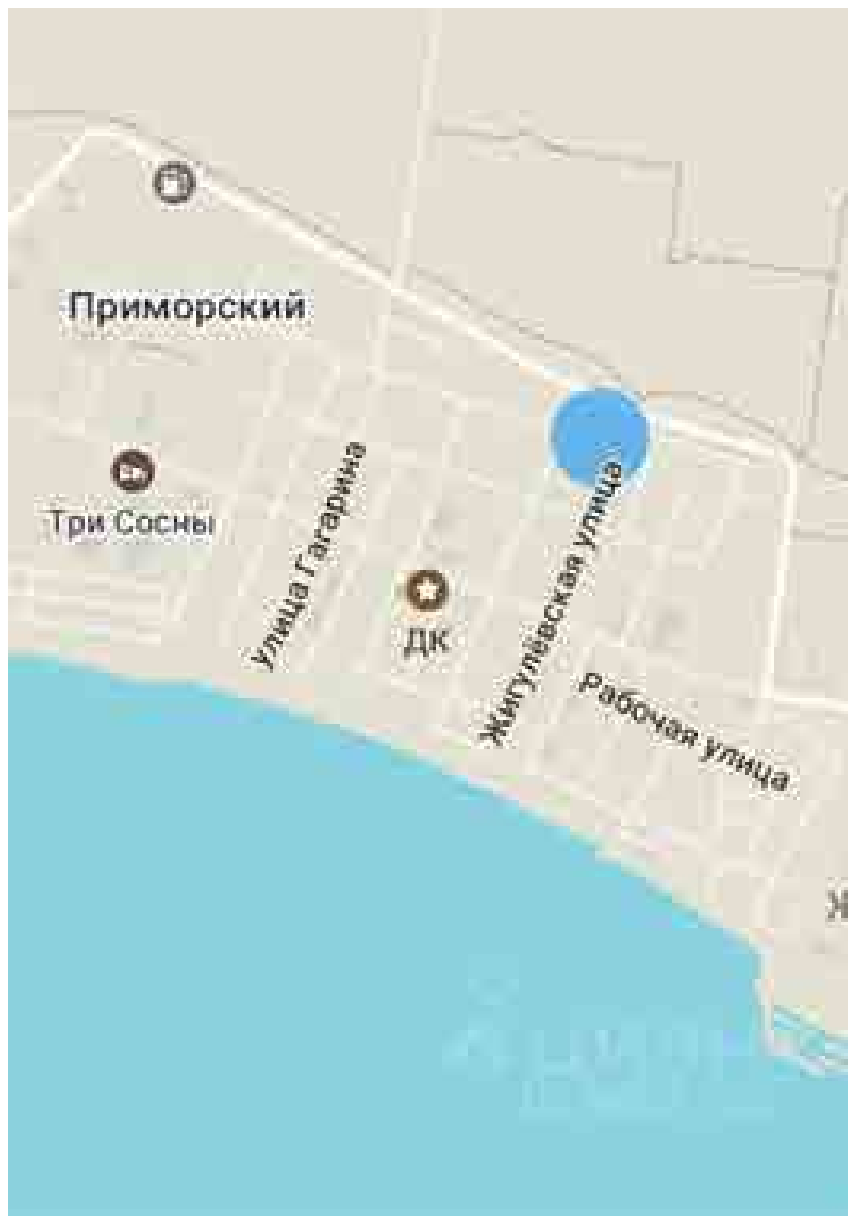
Обременение

Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

Участок, 101 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей

**101.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь Статус земли

Участок в посёлке Приморский, улица „Новая - пересечение Ул. Ясная и Ул. Строителей (обводная дорога) 101 сотка асфальтовая дорога с двух сторон вдоль участка. Газ вдоль участка, получены и оплачены тех условия на подключение, вода идёт по границе участка городская 6 атмосфер давление, электричество получены ТУ. Отличное расположение под любое использование- жилые дома, магазин, СТО, мойка, и т. д. Профиль участка ровный. Отлично просматривается с Ул. Строителей. Два выезда на обводную дорогу и два выезда в посёлок Приморский. На схеме участки номер 1-2-3-4-5-6-7-8. Подготовлен для строительства коттеджного комплекса. Продаётся целиком. На дополнительные вопросы отвечу по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Только на Циан

13 900 000 ₹ ↓**+7 967 723-48-04**

[Показать телефон](#)**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

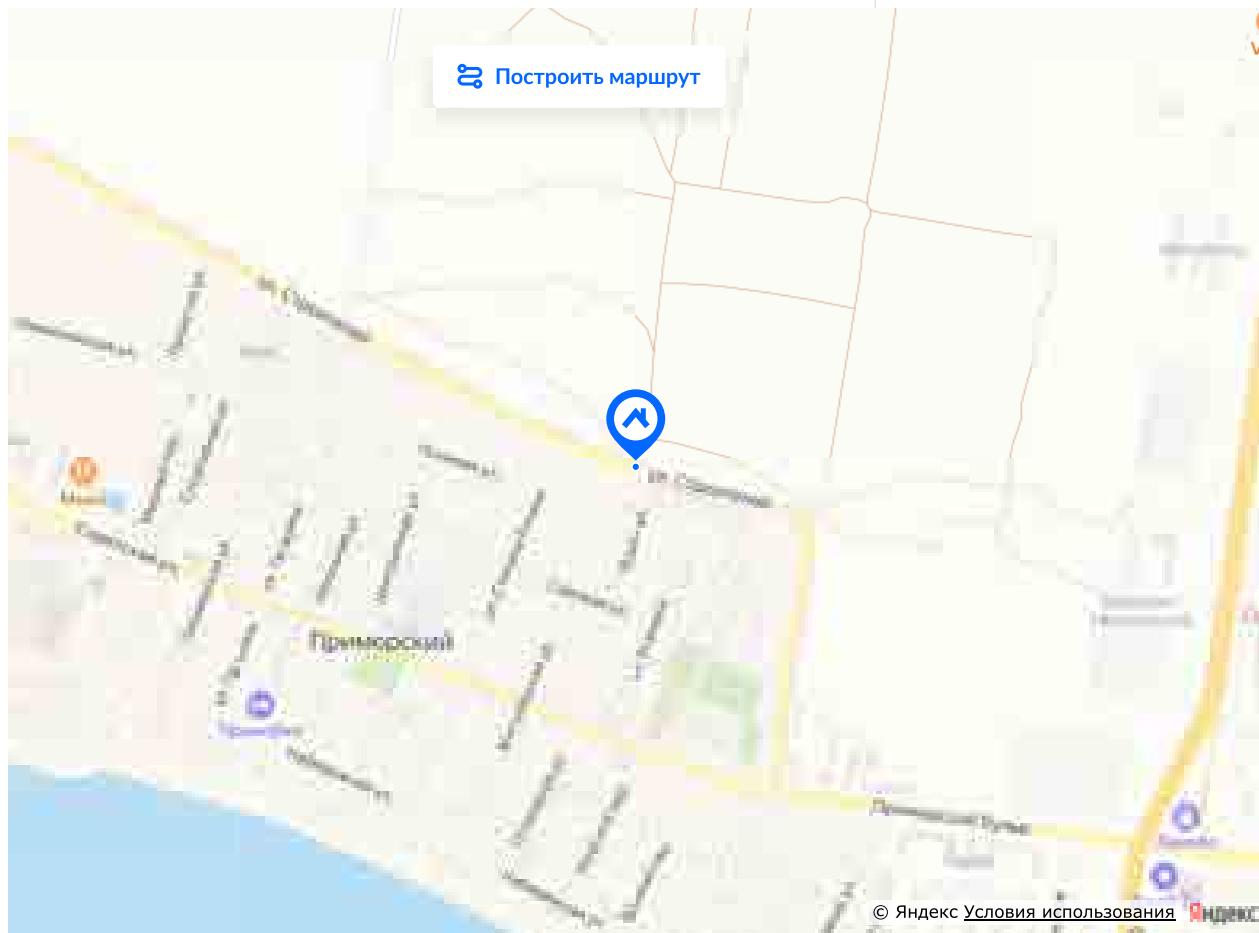
[Оставить заявку](#)**Общая информация**

Электричество Газ

Водоснабжение

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка 101 сот.



Стоимость недвижимости

13 900 000

₽

Первоначальный взнос

20%

2 780 000

₽

Ставка

10,3

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

109 530 ₽

Необходимый доход

182 550 ₽

Один запрос в 8 банках

[Подать заявку онлайн](#)[Узнать подробнее](#)

О доме

Газоснабжение

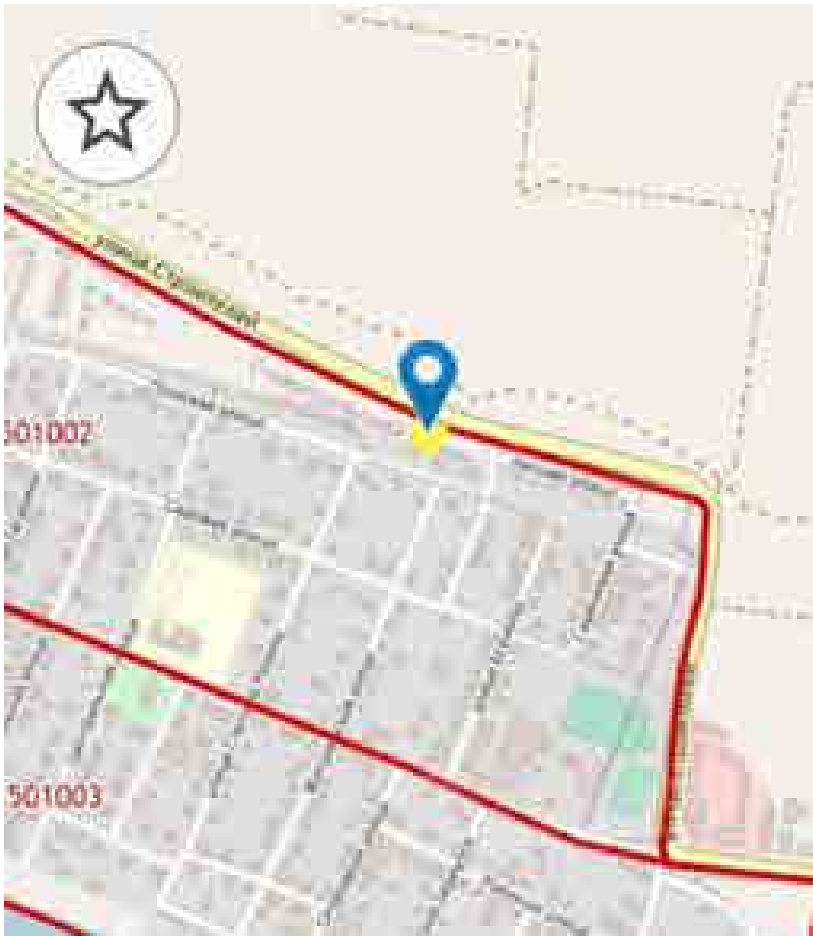
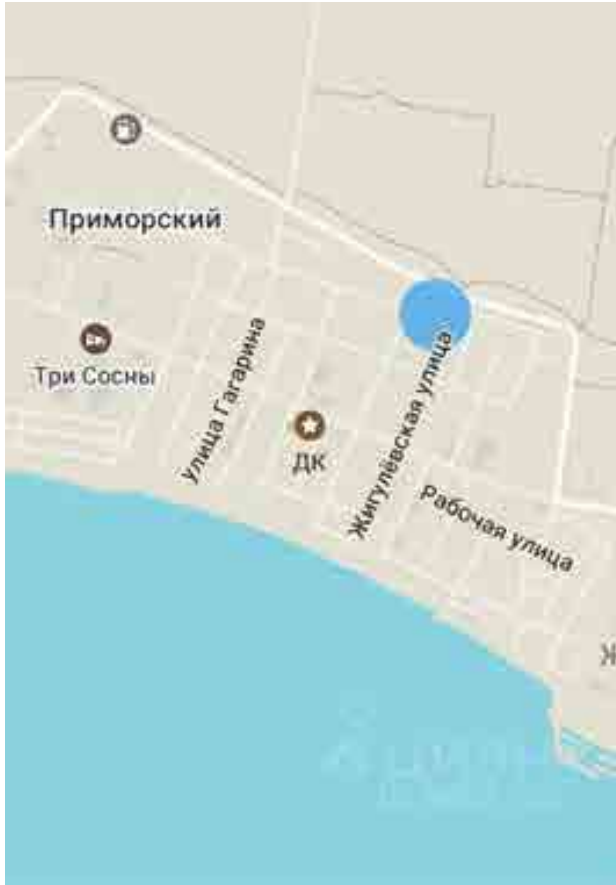
Есть

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>