

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



Филатов В.Д.

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-25-0321-07

об определении справедливой стоимости: Земельный
участок общей площадью 38 969,00 кв.м. расположенный
по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего
адрес: ул. Заставная, д. 20

по состоянию на 17 марта 2021 года
дата составления отчета 17 марта 2021 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 Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 17 марта 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 17 марта 2021 года (НДС не облагается) составляет:

12 340 000,00 руб.

(Двенадцать миллионов триста сорок тысяч рублей 00 копеек)¹

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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»



Филатов В.Д.

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	15
4.2.1 Заявление оценщика	15
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	16
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	19
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	20
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	20
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	22
6.5 Фотографии объекта оценки:.....	26
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	50
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	50
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	51
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	51
8 АНАЛИЗ РЫНКА.....	54
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки	Ошибка! Закладка не определена.
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	61
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	61
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	62
8.2.3 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	106
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	107
10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	108
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости	108
10.2 Методы оценки земельных участков	109
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	110

11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	112
11.1 Методика расчета.....	112
11.2 Выбор единиц сравнения	113
11.3 Подбор объектов-аналогов.....	114
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	116
11.5 Определение стоимости объектов оценки	119
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	126
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	127
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ....	128
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ	129

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
	Итого:	38 969,00			

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

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

Дата оценки	17 марта 2021 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	12 340 000,00 руб. (Двенадцать миллионов триста сорок тысяч рублей 00 копеек)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Сравнительный подход: 12 340 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года, Отчет об оценке №800-105-25-0321-07 от 17 марта 2021 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
	Итого:	38 969,00			

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	17 марта 2021 года
Период проведения оценки	С 05 марта 2021 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 17 марта 2021 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	17 марта 2021 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации»

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

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

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • 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» №002174-1 от 19 января 2018 года. </p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Осмотр объекта оценки был произведен представителем Оценщика.
- 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.
- Земельный участки в соответствии с данными портала rosreestr.ru имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Генерального плана оцениваемый земельный участок расположены в зоне Производственного, коммунально – складского назначения. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не

соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемого участка под строительство производственных, коммунально – складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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


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

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


4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/ Филатов В.Д./

17 марта 2021 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №1950-08 от 26.05.2008 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и

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

Согласно 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 18 июля 2012 года N 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.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 319087 от 07.12.2009 г.
2	Земельный участок	63:09:0102164:507	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы (Выписка из ЕГРН)	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	Общая долевая собственность	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492	доверительное управление

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
	Итого:	38 969,00				

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

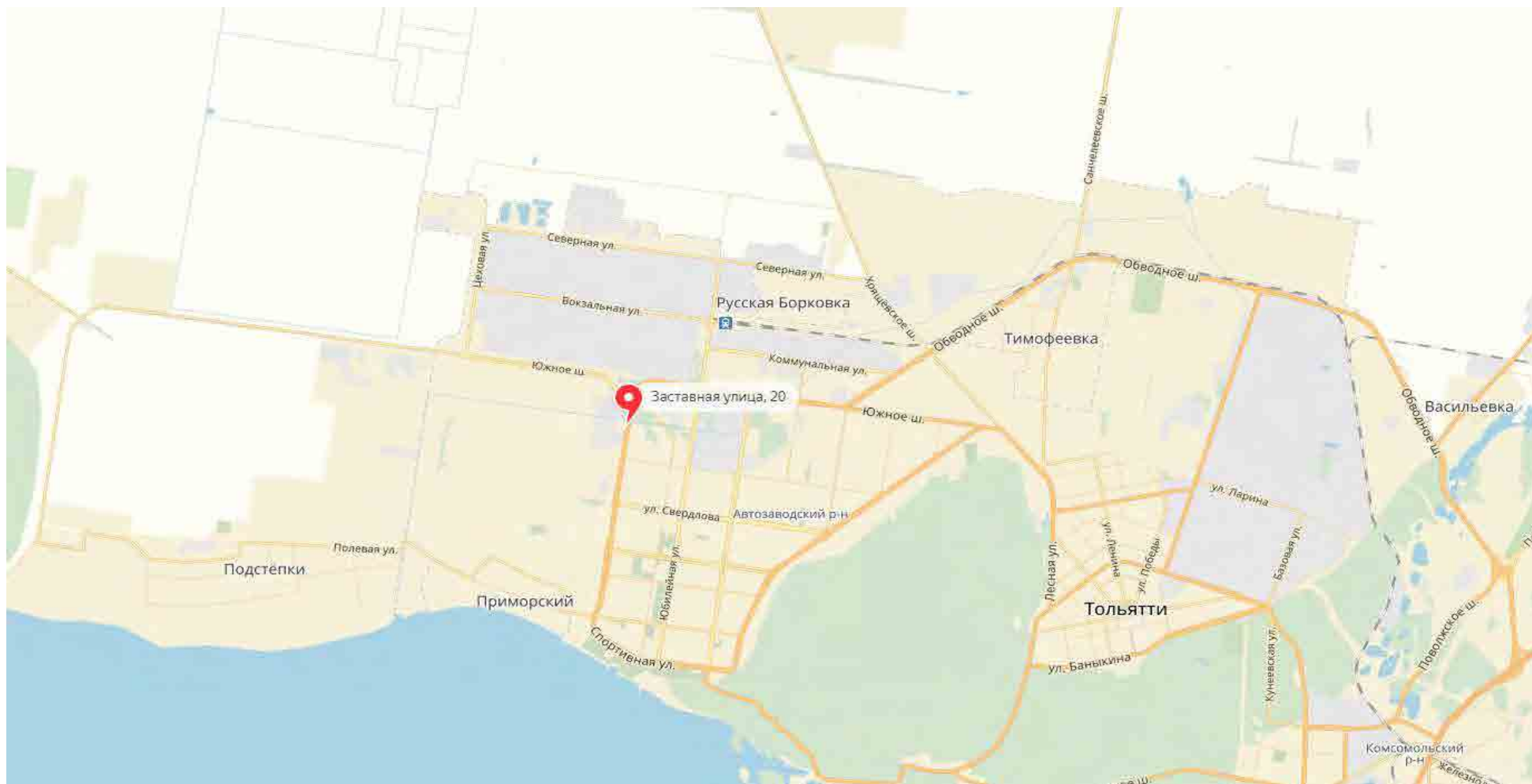
Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

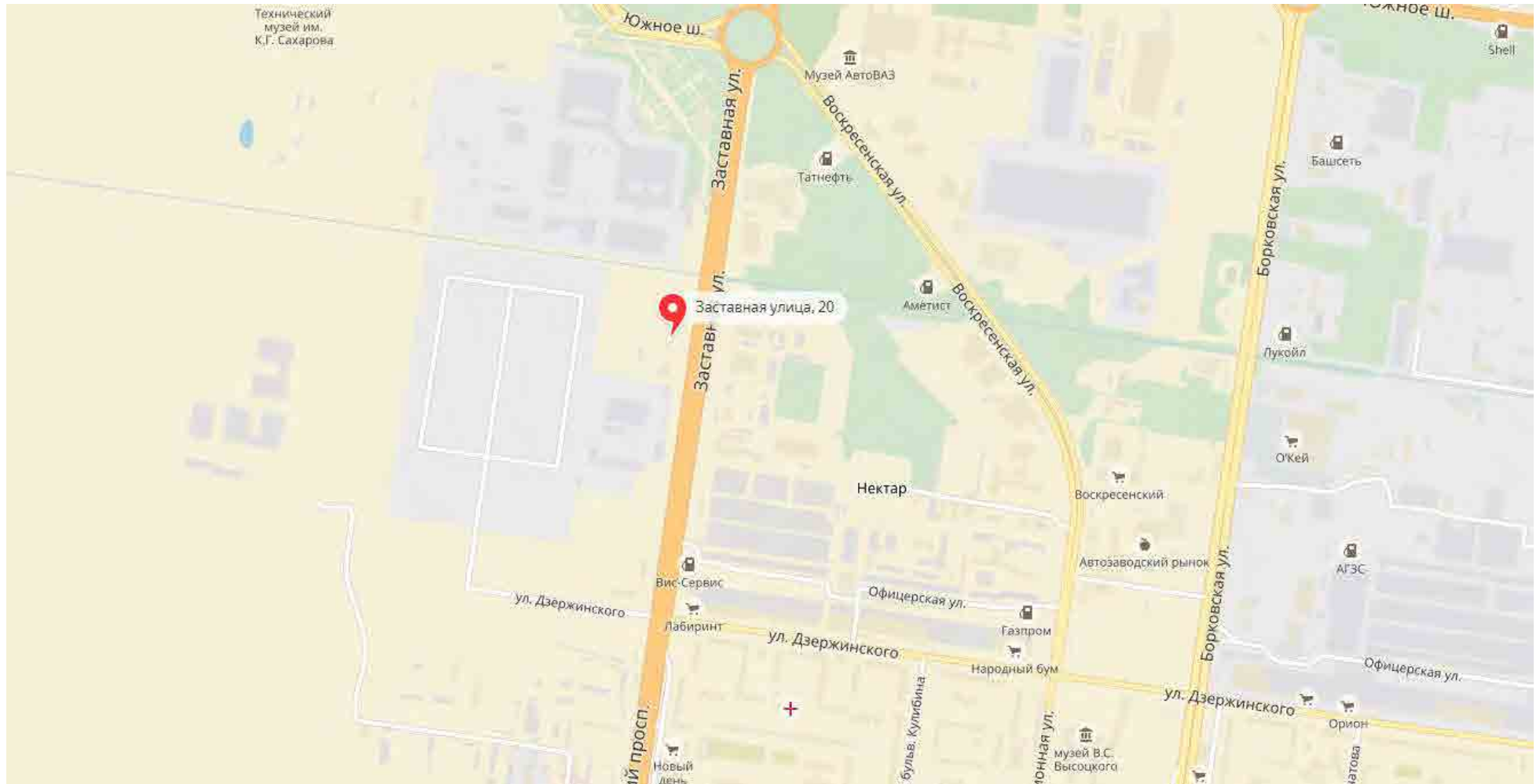
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	11 328 677,99	Земли населенных пунктов	для с/х производства
	Итого:		11 328 677,99		

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

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20.







Краткая характеристика земельных участков:

Земельный участок 63:09:0102164:507		
№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Наличие несогласованных построек	нет
2	Состояние земельного участка (лес/кустарники)	нет
3	Рельеф ЗУ	ровный
4	Наличие несогласованных коммуникаций	нет
5	Наличие подъездных путей	есть
6	Назначение ЗУ	Земли населенных пунктов
7	использование: целевое и фактическое	для с/х производства
8	прилегающие землепользователи	Земли населенных пунктов
9	инфраструктура (вода, свет, тепло, газ и т.д.)	нет

6.5 Фотографии объекта оценки:



Краткая информация о городе Тольятти

Общие сведения и история Тольятти

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

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

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

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



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

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

Сначала была крепость, возведенная Василием Татищевым в 1737 году и получившая название Ставрополь. Вплоть до 20 века Ставрополь представлял собой очень и очень скромное (даже по меркам того времени) поселение с 6000 жителей, одной больницей, двумя гостиницами и 4 ветряными мельницами. А потому решение преобразовать Ставрополь в сельский населенный пункт по причине экономической несостоятельности,

принятое в 1924 году, кажется вполне логичным. Право называться горожанами ставропольчане вернули себе лишь спустя 22 года – в 1946.

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



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

Экология и климат Тольятти

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



Тольятти зимой

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

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



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

Население Тольятти

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

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



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

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



Улица 70 лет Октября в Тольятти

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

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

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

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



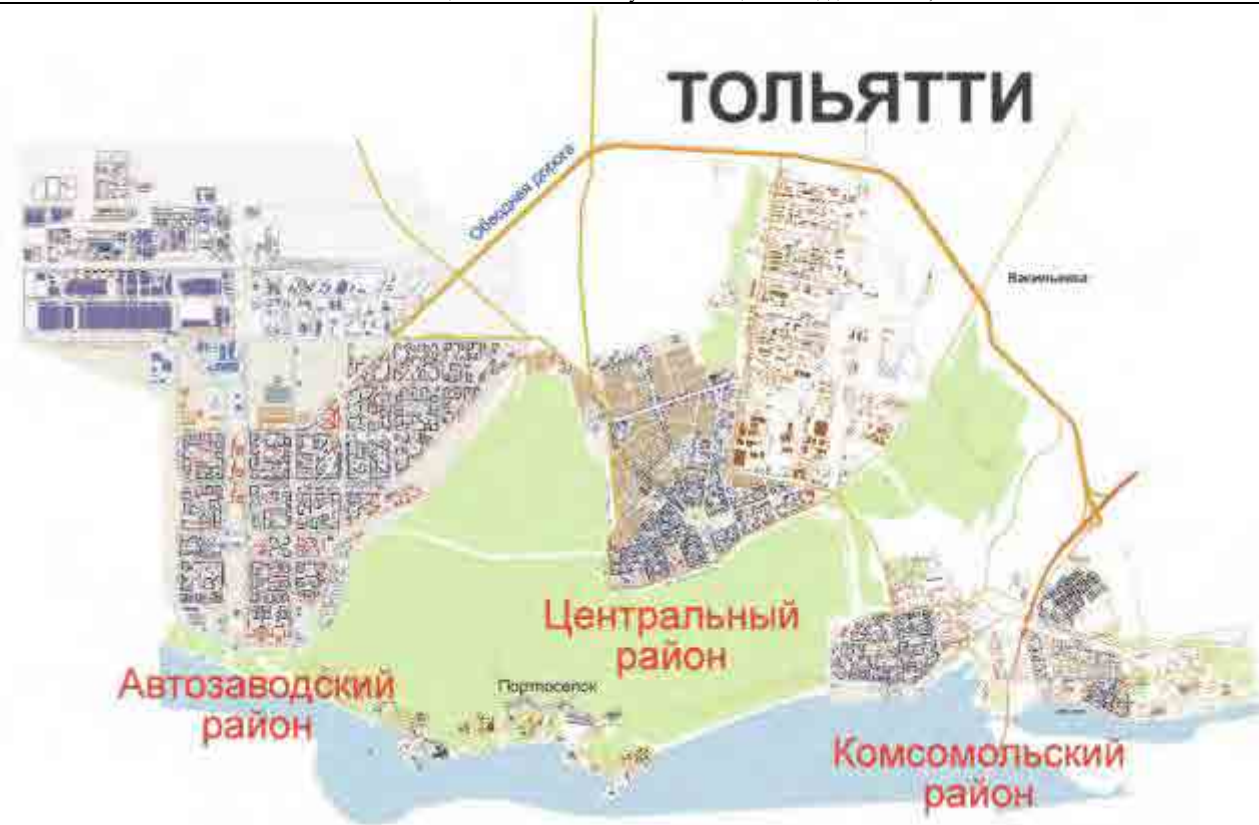
Следующим по важности фактором, определяющим «лицо» города, является уровень образованности населения. Еще каких-то 20 лет назад почти 85% тольяттинцев могли похвастаться дипломами об окончании средне-специальных или высших учебных заведений. Благо в то время в городе было достаточное количество образовательных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

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

Районы и недвижимость Тольятти

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

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



Карта Тольятти

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

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



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

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

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



Автозаводской район города

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

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



Памятник Татищеву

Полностью отвечает неофициальному названию района (Старый город) состояние местного жилого фонда. Большая часть зданий здесь была построена еще во времена Сталина и Хрущева и с тех самых пор капитальному ремонту практически не подвергалась. На стоимость жилья, однако, это особо не влияет. Квадратный метр на рынке вторичного жилья стоит в среднем 35 000 рублей, в новостройке – 45 000 — 47 000. Если в основе проектировки Автозаводского района лежит так называемый «квадратно-гнездовой» метод, то Центральный район построен в соответствии с радиальной системой планировки (в центре – городской парк и центральная площадь ДК Тольятти, от которой в разные концы района расходятся улицы).

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



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

Настоящим украшением Центрального района является микрорайон Портовый (известный также как Портпоселок или Портгород) – «маленькая Швейцария». Уютно расположившись на живописном волжском берегу, он является настоящим украшением города и традиционно считается одним из самых престижных мест Тольятти. Роскошные многоэтажные коттеджи, утопающие в буйной зелени леса, прекрасная деревянная церковь, построенная на деньги прихожан, конный клуб и отсутствие типовых высотных зданий придают этому месту особое очарование. Настоящий «райский уголок»! Правда, чтобы в полной мере оценить всю прелесть проживания в этой заповедной зоне (Портпоселок, представляя собой памятник социалистической эпохи, претендует на статус историко-архитектурного заповедника) придется раскошелиться. Стоимость сотки земли под строительство коттеджа здесь колеблется в диапазоне от 10 000 до 15 000 долларов.



Вид на Портноселок. Фото by igormo1973 (<https://fotki.yandex.ru/users/igormo1973/>)

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

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

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



Дворик микрорайона Шлюзовой

Инфраструктура города

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

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

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

Больше всего зданий (5 959) расположено в Центральном районе. В Комсомольском районе насчитывается 2 768 зданий. Несмотря на то, что Автозаводский район является самым крупным не только в городе, но во всем Поволжье, на его территории расположено «всего лишь» 891 здание.

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

Не обошла Тольятти стороной извечная проблема плохих дорог. Каждую весну городские дороги выглядят так, как будто они подверглись ковровому бомбометанию. Ямы бывают просто устрашающих размеров. Если учесть, что ливневые стоки уже на протяжении многих лет не справляются со своей задачей, скрытые под водой ямы таят нешуточную угрозу автолюбителям. Трудно сказать с чем это связано, но в 2012 году резко возросло

количество судебных исков к организациям, отвечающим за состояние дорожного полотна. Интересно, что все эти иски были удовлетворены и пострадавшие автовладельцы получили необходимую компенсацию.



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

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



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

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

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

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

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



Предприятия и работа в Тольятти

Еще несколько лет назад Тольятти с экономической точки зрения был одним из самых благополучных российских городов. Небезызвестный журнал Forbes, составляя рейтинг самых привлекательных для бизнеса российских городов, в 2008 году отдал Тольятти весьма почетное 5 место, а сам город назвал крупнейшим экономическим и промышленным центром, который играет важную роль не только в экономике региона, но и страны в целом.

К сожалению, сегодня ситуация существенно изменилась. И отнюдь не в лучшую сторону. Мировой финансовый кризис изрядно потрепал тольяттинскую экономику. А потому когда-то преуспевающий город с амбициозными планами сегодня вновь вынужден завоевывать утраченные позиции.

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



Автоваз

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

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

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

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

Казалось бы, город с таким количеством крупных промышленных объектов, просто обречен на процветание. Однако вот уже на протяжении нескольких последних лет тольяттинцы живут в постоянном страхе – «Что день грядущий нам готовит?» После

массовых увольнений в кризисные годы миф о стабильности работы «у станка» был окончательно развеян. Да и зарплаты до сих пор не могут оправиться от шока и выйти хотя бы на докризисный уровень.

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

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



Офис Автоваза

Достопримечательности Тольятти

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

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

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



Памятник Преданности

Любители техники могут посетить технический музей ОАО «АВТОВАЗ». На площади 38 гектаров расположены порядка 3 000 мелких экспонатов и свыше 460 крупных. В музее можно увидеть оружие времен Первой и Второй мировых войн, военную технику, легковые и грузовые автомобили отечественного и иностранного производства, сельскохозяйственную, железнодорожную и космическую технику. Главной изюминкой музейной экспозиции является дизельная подводная лодка Б-307. За ее перемещением с Волги на территорию музея следила вся Россия. В тот день все выпуски новостей на центральных телеканалах страны делали прямые включения с места событий.



Технический музей в Тольятти

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



Памятник Николаю Чудотворцу

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

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



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

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

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, ВВП в реальном выражении по итогам 2020 года снизился на 3,1% после роста на 2% в 2019 году по последней оценке. Стоит отметить, что снижение ВВП в 2020 году оказалось значительно меньше, чем ожидали такие ведомства, как Минэкономразвития и Центральный банк. В частности, МЭР ранее оценило снижение ВВП в декабре 2020 года (здесь и далее: г/г) в 3,8%, а по итогам года – в 3,9%. Что же касается Банка России, то по его последнему прогнозу, снижение российской экономики должно было оказаться в интервале от 4% до 5%. Заметим, что наши ожидания были более мягкими – мы ожидали снижения ВВП по итогам прошедшего года на 3,4%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в декабре 2020 года снижение промышленного производства замедлилось до символических 0,2% к декабрю 2019 года после снижения на 1,5% месяцем ранее по уточненным данным (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 10,5%, при этом с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 1,5%. По итогам 2020 года промышленное производство снизилось на 2,9% к предыдущему году.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось до 8,5% после снижения на 7,5% в ноябре. В

сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 4,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск перешел к росту на 4,7% после уменьшения на 2,8% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост ускорился до 6,5% с 4,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'20	-9,4	+0,5	-2,4	-0,7
Октябрь'20	-9,0	-3,7	-2,9	+4,1
Ноябрь'20	-7,6	+1,1	-2,8	+3,3
Декабрь'20	-8,5	+4,4	+4,7	+6,5
2020 год	-7,0	+0,3	-2,5	-3,8

Таким образом, в декабре ухудшилась ситуация в добывающем сегменте, что, тем не менее, не оказало существенного давления на индекс промышленного производства. Дело в том, что остальные сегменты показали значительное улучшение динамики производства, рост в этих отраслях оказался выше 4%. По итогам 2020 года наибольшее снижение показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-7%). Единственный сегмент, оказавшийся в положительной зоне по итогам года – «Обрабатывающие производства» (+0,3%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Декабрь 2020	Декабрь 2020 / Декабрь 2019	Январь-ноябрь 2020 / Январь-ноябрь 2019
Добыча угля, млн тонн	398	-4,4%	-9,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	512	-11,6%	-8,7%
Природный газ, млрд м3	599	-1,0%	-7,0%
Мясо скота, млн тонн	3,0	+9,0%	+11,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	-8,8%	-1,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,3	+6,3%	+0,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	143,0	+6,8%	-4,7%
Спецодежда, млрд руб.	24,4	+59,8%	+39,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	-15,6%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,9	+4,5%	-2,9%
Цемент, млн тонн	56,0	+2,4%	-2,9%
Бетон товарный, млн м3	35,3	-2,1%	-2,4%
Прокат готовый, млн тонн	61,8	+4,5%	+0,3%
Трубы стальные, млн тонн	10,9	-9,4%	-12,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	1 259	+9,7%	-17,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	142	+28,9%	-8,7%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы снижения добычи угля замедлились с 11 до 4,4% (при этом по итогам года добыча угля сократилась на 9,4%). Наибольшее снижение в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (-11,6%, по итогам года добыча сократилась на 8,7%). Добыча природного газа в декабре снизилась на 1%, а по

итогам года - потеряла 7%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса была разнонаправленной: так, выпуск мяса скота вырос на 9%, в то время как производство мяса домашней птицы сократилось примерно на аналогичную величину (-8,8%). В сегменте легкой промышленности отметим продолжение ускорения выпуска спецодежды (+59,8% после роста на 35,1% в ноябре). По итогам 2020 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) вырос почти на 40%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать разнонаправленную динамику. Производство керамического кирпича ускорило снижение в декабре до 15,6% после 13,3% на фоне умеренного увеличения или незначительного сокращения в остальных позициях сектора. По итогам года объемы производства в секторе стройматериалов, в целом, сократились. В тяжелой промышленности отметим продолжение умеренного роста выпуска легковых автомобилей (+9,7% после увеличения на 9,8% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей снизился на 17,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре показал резкий рост (+28,9%) после слабого сокращения (-1,1%) месяцем ранее. Но несмотря на декабрьский рост, по итогам года объемы производства грузовых авто снизились на 8,7%.

В конце января Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2020 года. Этот показатель составил 10,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 15,1 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за этот период упала на 31,9%. Падение показателя значительно замедлилось по сравнению с ситуацией за 10 месяцев, когда фиксировалось снижение сальдированного финансового результата на 38,2%.

Показатель	Справочно:	
	Январь-ноябрь 2020 г.	Январь-ноябрь 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 283,3	+15 092,2
Доля убыточных предприятий	31,2%	28,1%

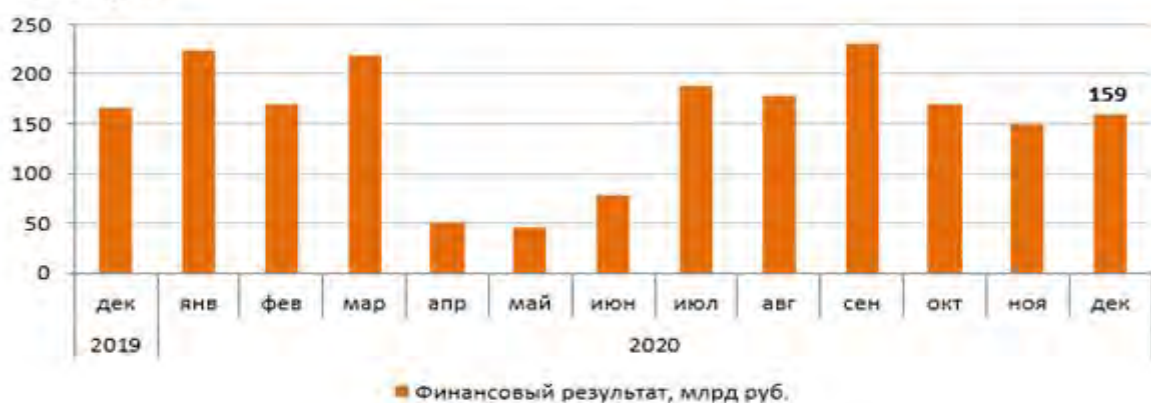
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2020 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2020 г. / Январь-ноябрь 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+487,1	+63,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 591,2	-34,0%
Обрабатывающие производства	+3 218,5	-27,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+430,8	-41,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+650,9	-7,3%
Водоснабжение	+49,5	+14,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 384,3	-38,4%
Строительство	+162,6	+72,0%
Транспортировка и хранение	+525,7	< в 2,4 раза
Информация и связь	+464,1	+9,1%

По итогам одиннадцати месяцев 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что динамика в разрезе видов деятельности не претерпела существенных изменений по сравнению с ситуацией, которая наблюдалась в январе-октябре 2020 года. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Транспортировка и хранение» (< в 2,4 раза), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (-41,5%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-38,4%). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в видах деятельности «Добыча полезных ископаемых» (-34%), а также «Обрабатывающие производства» (-27,6% после снижения на 36,4% по итогам января-октября). Что касается положительной динамики, то наиболее сильный рост сальдированного финансового результата показали виды деятельности «Строительство» (+72%) и «Сельское хозяйство...» (+63,3%).

Что касается кредитных организаций, то в декабре 2020 года они заработали 159 млрд руб. после прибыли в 149 млрд руб. в месяце ранее. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 62,5 млрд руб. В декабре 2019 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 166 млрд руб. По итогам 2020 года чистая прибыль российских банков составила 1,6 трлн руб. по сравнению с 2 трлн руб. в 2019 году. Прибыль Сбербанка за 2020 год составила 781,6 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов увеличился на 0,1% до 103,8 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 364 млрд руб. (-1,0%). При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 128 млрд руб. (+0,6%). По состоянию на начало 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 56,7 трлн руб. (-0,4%).

Переходя к потребительской инфляции в январе, следует отметить, что в период новогодних праздников (с 1 по 11 января) уровень цен в стране вырос на 0,4% на фоне индексации с 1 января тарифов на транспорт. После этого недельный рост цен замедлился до 0,2% в неделю, а за период с 26 января по 1 февраля инфляция оказалась нулевой. По итогам января рост цен составил 0,7%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция разогналась до 5,2%. Напомним, что рост цен по итогам 2020 года составил 4,9%.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

Месяц	2019	2020
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2021 года среднее значение курса доллара изменилось незначительно, составив 74,4 руб. после 74,2 руб. за доллар месяцем ранее. Тем не менее, к концу месяца курс доллара вырос до 76,3 руб. несмотря на рост нефтяных котировок. Способствовать этому мог рост геополитических рисков.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'20	74,6	79,7	75,7
Октябрь'20	79,7	79,3	77,7
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4

На курс рубля существенное влияние оказывает состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

В январе Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 32,5 млрд долл., упав в 2 раза по сравнению со значением за 2019 год. Отметим, что сальдо счета текущих операций в октябре-декабре оставалось положительным (+5,5 млрд долл.). Экспорт товаров по итогам 2020 года сократился на 21,5% до 329,5 млрд долл. на фоне более низких средних цен на экспортные товары, а также сокращения поставок товаров в натуральном выражении. Импорт товаров, в отличие от экспорта, сократился всего на 5,7% и составил 240,1 млрд долл. В итоге, торговый баланс сократился на 45,9% до 89,4 млрд долл. за счет более сильного снижения экспорта над импортом. В то же время сокращение торгового баланса было частично компенсировано снижением объема инвестиционных доходов, выплаченных в пользу нерезидентов (отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 50 до 30,5 млрд долл.), а также снижением дефицита баланса услуг из-за минимального количества зарубежных выездов россиян в условиях пандемии (отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 36,7 до 18,3 млрд долл.). Помимо этого, отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 3,6 до 1,7 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2020 г.	2020 г.	2019 г.	2020 / 2019, %
Счет текущих операций	5,5	32,5	64,8	< в 2 раза
Торговый баланс	21,5	89,4	165,3	-45,9%
Экспорт	91,3	329,5	419,9	-21,5%
Импорт	69,8	240,1	254,6	-5,7%
Баланс услуг	-5,4	-18,3	-36,7	-
Баланс оплаты труда	-0,2	-1,7	-3,6	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,1	-30,5	-50,0	-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,7 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель оставался на таком же уровне (-0,7 млрд долл.).

Чистое привлечение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2019 году, сменилось сокращением долга, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 43,1 млрд долл. В то же время чистое приобретение зарубежных активов упало в 3,6 раза до 6,8 млрд долл. на фоне продаж иностранных финансовых активов банковским сектором.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2020 г.	2020 г.	2019 г.	2020 / 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,4	-0,7	-0,7	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-11,7	-43,1	28,7	-
в т. ч. частным сектором	-13,5	-46,1	5,4	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	-1,3	6,8	24,8	< в 3,6 раза
в т. ч. частным сектором	-1,6	6,0	24,4	< в 4,1 раза
Чистые ошибки и пропуски	1,6	4,3	-1,5	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	10,2	47,8	22,1	> в 2,2 раза

В отличие от ситуации 2019 года, когда чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, составило 5,4 млрд долл., в 2020 году частный сектор проводил погашение внешней задолженности – общий объем погашения составил 46,1 млрд долл. (банки погасили долга на 25,8 млрд долл., прочие сектора погасили 20,3 млрд долл. долга). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 6 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 7,9 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 13,9 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 4,3 млрд долл. В результате, по итогам отчетного периода чистый отток частного капитала из страны составил 47,8 млрд долл., увеличившись в 2,2 раза по сравнению со значением за 2019 год (22,1 млрд долл.). Таким образом, отток частного капитала в 2020 году был сформирован в основном в результате снижения обязательств

перед нерезидентами как банковского сектора, так и прочих секторов приблизительно в равной пропорции.

Показатель	1.01.20	1.01.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	491,418	470,106	-4,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	554,359	595,774	+7,5%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2020 год сократился на 4,3% на фоне погашения долга органами государственного управления (-3,9 млрд долл.), коммерческими банками (-4,5 млрд долл.), небанковскими секторами (-12,2 млрд долл.), а также Центральным банком (-0,8 млрд долл.). При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 7,5%.

Выводы:

- **Снижение ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2020 года составило 3,1% после роста экономики в 2019 году на 2% в реальном выражении;**
- **Промпроизводство в декабре 2020 года замедлило свое снижение в годовом выражении до 0,2% после сокращения на 1,5% месяцем ранее. По итогам 2020 года индекс промышленного производства сократился на 2,9%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2020 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 15,1 трлн руб. годом ранее**
- **(-31,9%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,1 п.п. до 31,2%;**
- **В банковском секторе по итогам 2020 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,6 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 781,6 млрд руб.) по сравнению с 2 трлн руб. за 2019 год;**
- **Потребительские цены в январе 2021 года увеличились на 0,7%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция ускорилась до 5,2% после 4,9% по состоянию на конец 2020 года;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2021 года составило 74,4 руб. после 74,2 руб. в декабре 2020 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 76,33 руб. несмотря на рост цен на нефть;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2020 года упало в 2 раза до 32,5 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом вырос в 2,2 раза до 47,8 млрд долл.;**
- **Величина внешнего долга страны на 1 января 2021 года сократилась за год на 4,3% до 470,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 7,5% до 595,8 млрд долл.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_yanvar_2021/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохраным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям населенных пунктов, для с/х производства.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

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 3 179 532 чел. (2020г.). Плотность населения — 59,36 чел./км² (2020).

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



Рисунок 8.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 8.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

1. https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2019-2020 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн рублей. Дефицит бюджета в 2021 году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В декабре 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с декабрем предыдущего года 96,2 процента, с ноябрем 2020 года — 100,0 процентов. За год предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 4,5 процента меньше, чем за 2019 год.

В 2020 году субъекты малого предпринимательства формировали 50,1 процента оборота оптовой торговли.

В декабре 2020 года оборот розничной торговли на 97,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 года составил 23020,2 млн рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2019 года; в 2020 году – 159493,8 млн рублей, или 90,8% к 2019 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2020 году в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в фактических ценах составил 117057,3 млн рублей или 107,3% в сопоставимой оценке к уровню 2019 года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 37968 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в январе-ноябре 2020 года – на 5,0%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 января 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в сентябре-ноябре 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,1 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1612,6 тыс. человек были заняты в экономике и 78,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В ноябре 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 955,1 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу декабря 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 44,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 43,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократилось на 6,9%, а число умерших увеличилось на 21,8%, превысив число родившихся на 84,8% (в январе-ноябре 2019 года – на 41,3%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-ноябре 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	359687,5	108,9	105,8	3538815,0	97,8
Индекс промышленного производства, %	х	100,0	96,2	х	95,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих					

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	27093,2	102,5	93,3	274417,0	75,0
обрабатывающие производства	112662,9	101,0	112,2	1064556,6	96,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	14785,8	117,6	118,6	122035,8	100,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3879,7	106,8	102,4	39148,6	88,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	23020,2	101,8	84,3	159493,8	90,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	279,9	в 2,1 р.	44,0	1401,3	76,1
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	259,4	в 2,1 р.	41,8	1258,5	70,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	103,1	108,4	59,7	918,3	100,9
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	82,5	99,7	52,5	775,5	90,7
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	14563,8	99,8	83,9	193148,4	94,2
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5765,5	116,9	113,9	58103,2	106,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66561,9	115,7	93,0	674641,3	94,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	1745,7	104,5	68,8	20481,8	71,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	99441,9	99,9	80,7	1164751,0	94,6
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15622,2	110,2	91,5	162441,0	85,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1311,8	107,4	94,2	11821,5	80,6
Индекс потребительских цен, %	x	100,7	105,6	x	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров1), %	x	101,9	104,1	x	98,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)2), тыс. человек	43,8	73,2	в 3,0 р.	x	x

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

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

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь- ноябрь 2020 г.	Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	ноябрю 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	955,1	99,7	94,6	984,5	97,4

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь- ноябрь 2020 г.	Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	ноябрю 2019 г.		
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	37967,5	100,3	105,2	37844,9	105,0
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	99,4	100,1	х	101,4

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей.

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

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2019-2020 ГГ.

Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то инициируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, репрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения

собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т.д.), гаражи. А вот тем, чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозпостройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а также не являющиеся объектами недвижимости, например, сараи, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – зарегистрировать такие постройки также не нужно.

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

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.

Источник информации:

1. <https://2019god.net/novosti/novye-popravki-v-zemelnom-kodekse-v-2019-godu>
2. <https://domgosuslugi.ru/pravo/novoe-v-zemelnom-zakonodatelstve-2020.html>

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).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

По состоянию на 01.01.2020 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица № 4.1).

Таблица 8.3 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2018г.	2019г.	2019г. 2018г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,2	4067,3	0,1
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	359,8	359,8	0
	– городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,0	0
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,4	- 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 – 75,93% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения

– 1,32%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке № 4.1.

Указанные в таблице №1 изменения в структуре земельного фонда произошли в результате перевода земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения в соответствии распоряжением Правительства Российской Федерации №2399-р от 12.10.2019г.

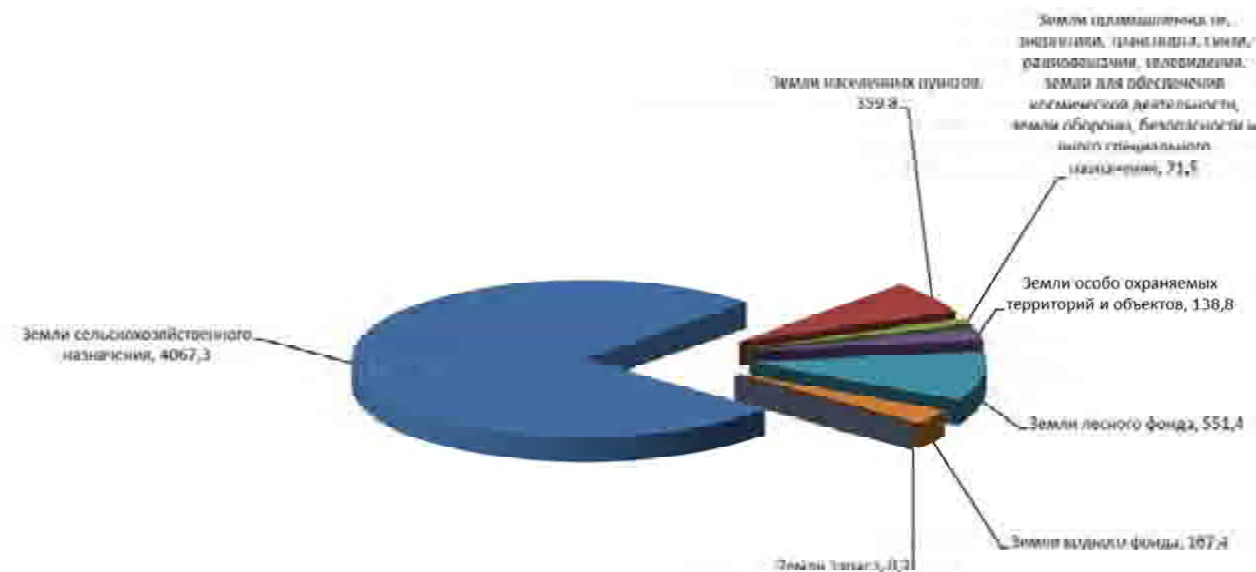


Рисунок 8.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2019 г, тыс. га

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 01.01.2020 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,3 тыс. га. По сравнению с 2018 годом площадь земель данной категории увеличилась на 0,1 тыс. га в связи с переводом земель из лесного фонда (Самарская область, Ново-Буянское лесничество, кадастровый номер земельного участка 63:01:0000000:34176, площадью 63,6008 га) в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2399-р от 12.10.2019г.

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 3795,5 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2858,5 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,9 тыс. га (0,69 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке № 4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,8 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, 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 01.01.2020г. приведено в таблице № 4.2.



Рисунок 8.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

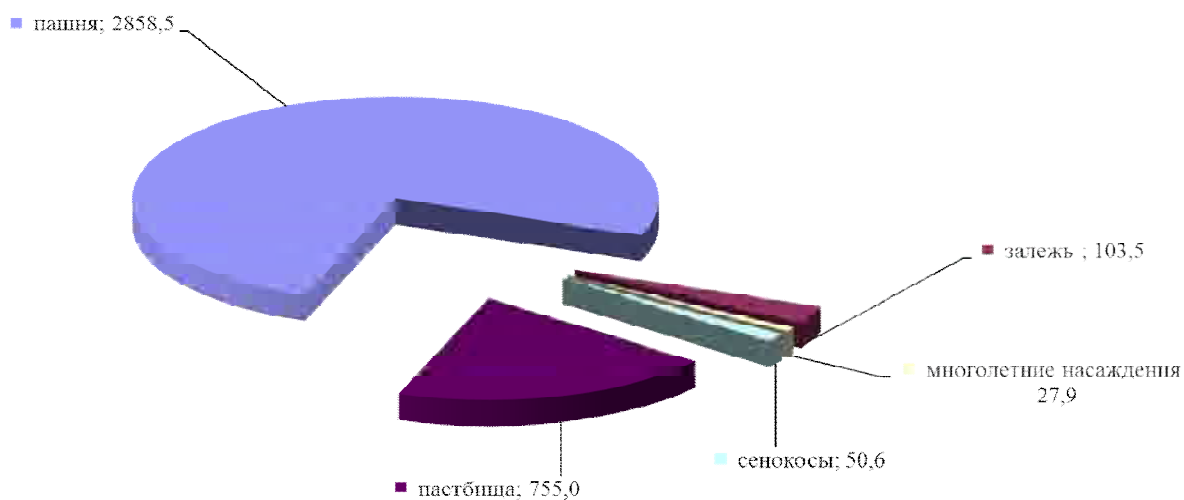


Рисунок 8.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2019 год, тыс. га

Таблица 8.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2020 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	4067,3	3795,5	2858,5	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,8	175,3	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,6	70,4	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	15,1	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	551,4	15,7	3,5	-	512,3	-	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	3997,3	2937,3	5,0	685,6	104,5	42,0	226,0	227,3	103,5	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 01.01.2020 года в Самарской области насчитывается 11 городов (10 городов областного подчинения и 1 город районного подчинения), 17 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,8 тыс. га. В 2019 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,0 тыс. га (38,7%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,4 тыс. га (5,5%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,3 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,7 тыс. га (21,5%).

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 – 3,6 тыс. га (2,1%).

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 № 4.4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2019 году не изменилась и составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,5 тыс. га (65,3%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,5 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 15,8 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%).

Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке № 4.5.

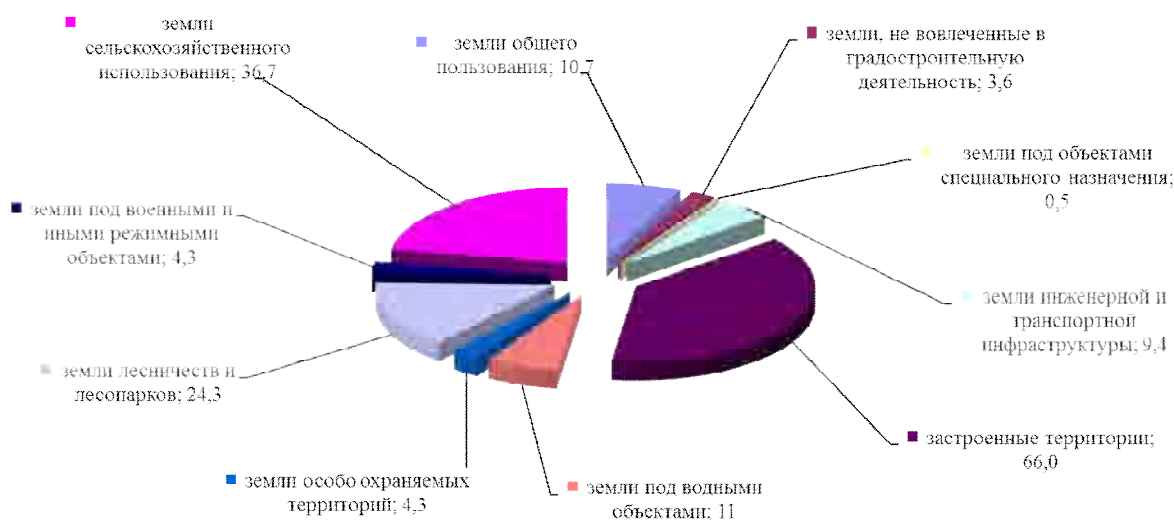


Рисунок 8.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2019 год, тыс. га

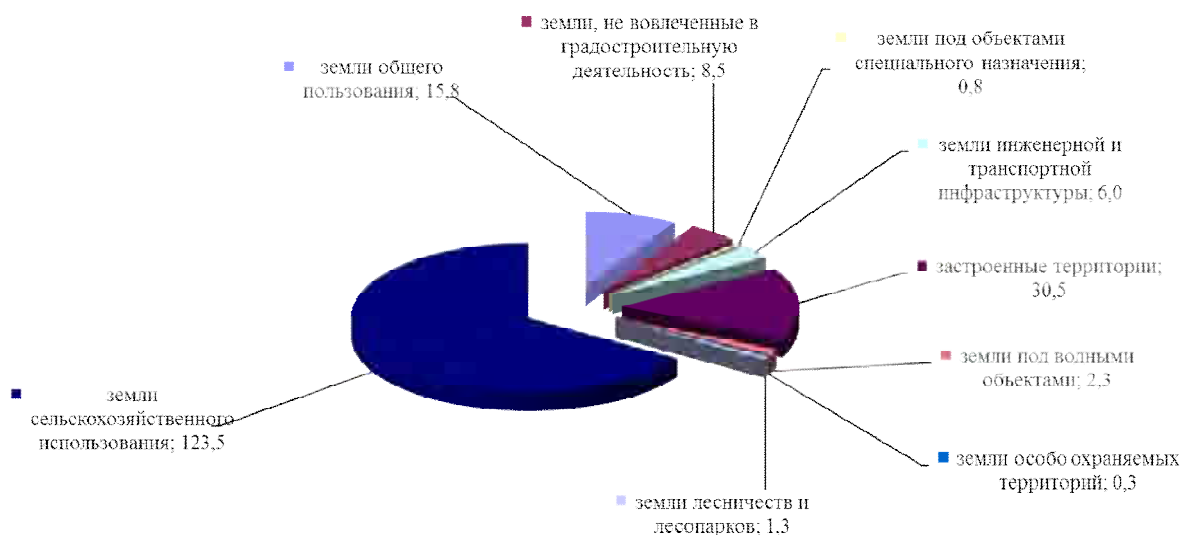


Рисунок 8.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2019 год, тыс. га

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 на 01.01.2020 года составила 71,5 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 2019 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного

транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий (земли промышленности), предоставлено 20,0 тыс. га земель.

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

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

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

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рисунке № 4.6.

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рисунке № 4.7.

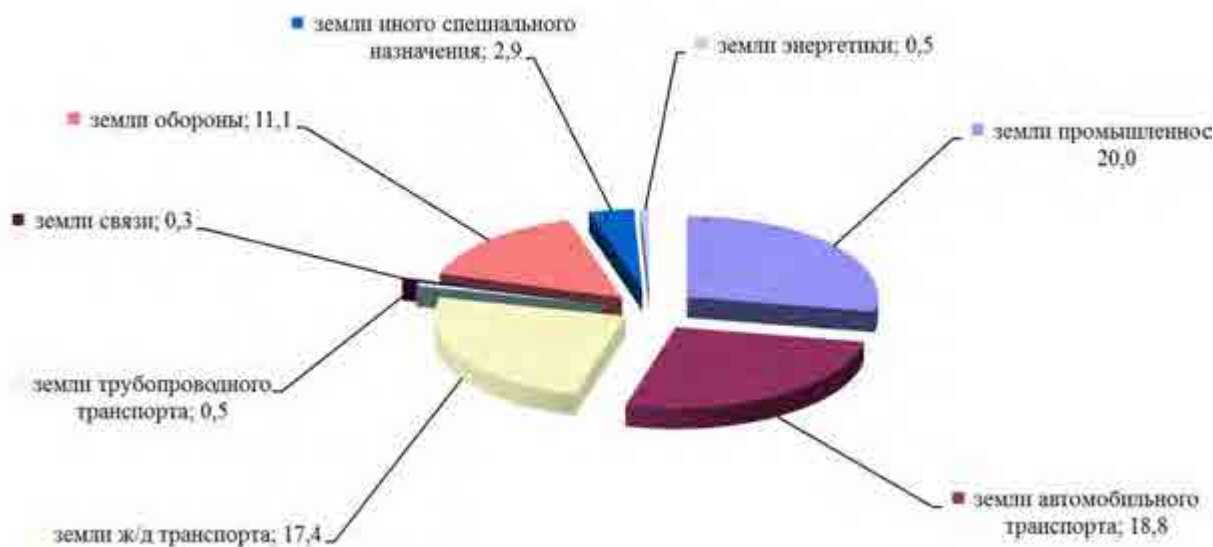


Рисунок 8.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2019 год, тыс. га

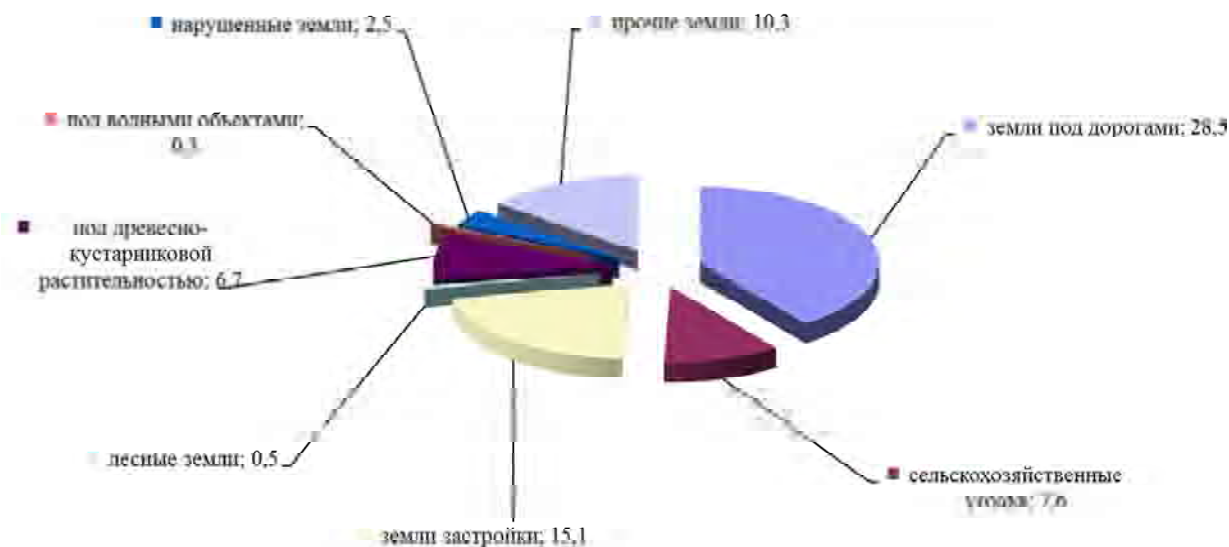


Рисунок 8.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2019 год, тыс. га

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 01.01.2020 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 № 4.8.

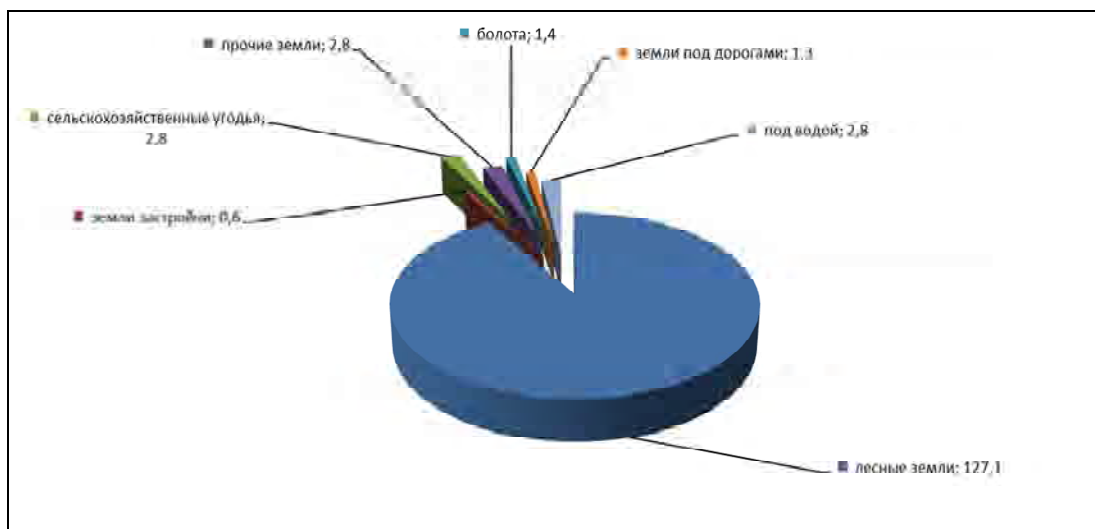


Рисунок 8.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2019 год, тыс. га

Земли лесного фонда

Площадь категории земель лесного фонда в 2019 году уменьшилась на 0,1 тыс.га и составила 551,4 тыс. га в результате перевода лесных земель в земли сельскохозяйственного назначения площадью 63,6 га в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2399-р от 12.10.2019г.

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

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

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке № 4.9.

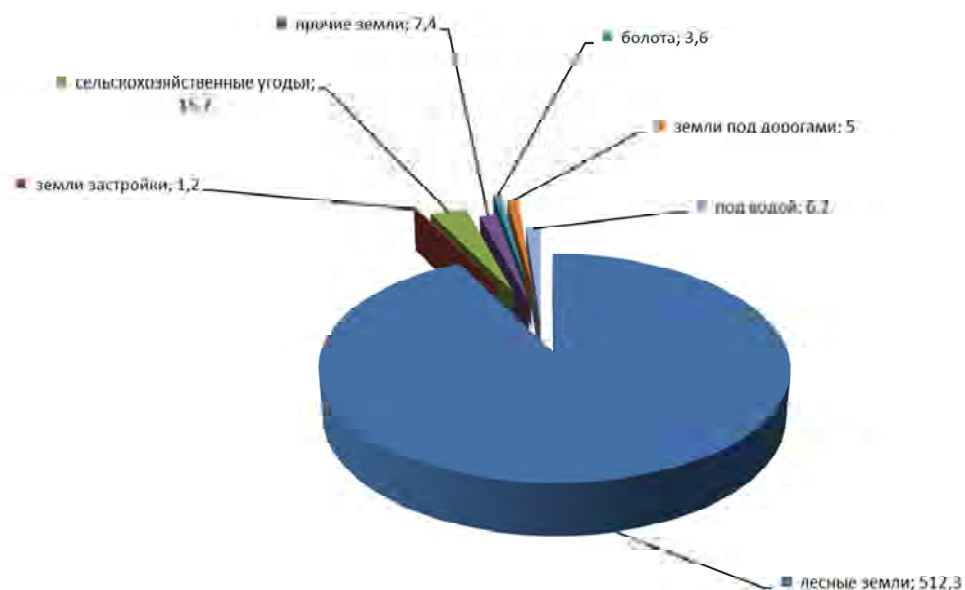


Рисунок 8.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2019 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2020 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 № 4.10.

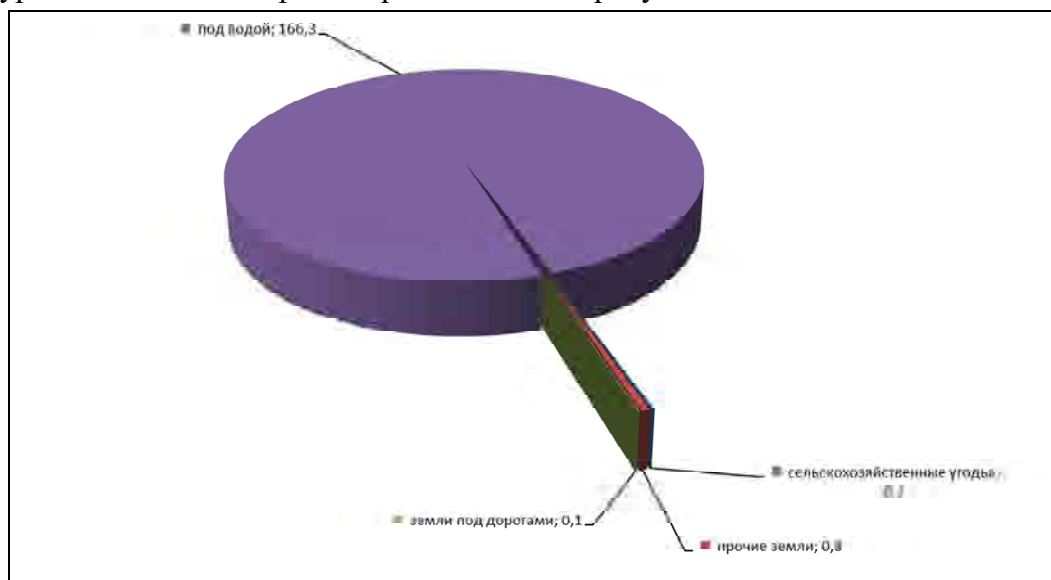


Рисунок 8.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2019 год, тыс. га

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 2019 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 № 4.11.

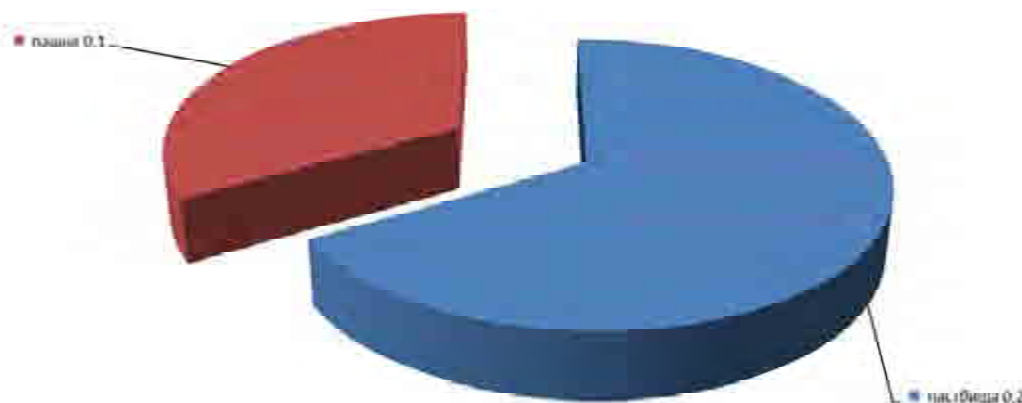


Рисунок 8.13 Структура земель запаса по угодьям за 2019 год, тыс. га

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТУ РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2020г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 612,7 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,5 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 171,4 тыс. га;

В неразграниченной государственной собственности остается – 1694,9 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2020 год на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2741,7 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 88,8 % или 59,8 % от общей площади земель категории (2433,6 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 10,8 % или 7,0 % от общей площади земель категории (308,1 тыс. га). В

государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,6 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 87,1% (2182,9 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь не востребуемых долей – 83,2 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 111,9 тыс. га или 2,8 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 10,7 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,2 тыс. га), 263,7 тыс. га (или 79,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,8 тыс. га (или 4,5 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

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

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2020 год в собственность граждан передано 70,6 тыс. га (19,6 %), в собственность юридических лиц – 20,4 тыс. га (5,7 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 268,8 тыс. га (74,7 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,7 тыс. га, собственность юридических лиц – 14,8 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 82,7 % или 141,3 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,7 тыс. га, для целей садоводства – 5,0 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,6 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 1,0 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 14,8 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,4 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,5 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,3 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 – 55,9 тыс. га, из которых 47,2 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 5,0 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,3 тыс. га земельных участков.

В собственности юридических лиц 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. Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, составляет 127,5 тыс. га или 67,5 %.

В ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,3 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,3 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 20,6 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 Российской Федерации на площади 24,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 20,6 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,6 тыс. га).

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,9 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,5 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 1,0 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, 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 городов и поселков городского типа, 3,0 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, в том числе 2,9 тыс. га – автомобильного транспорта.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 7,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,4 тыс. га, 4,2 тыс. га в сельских населенных пунктах).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 9,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 6,9 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,7 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 01.01.2020 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 69,2 тыс. га (96,8%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,8 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га.

Из 36,7 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 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,7 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 0,7 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности, 0,1 тыс.га – земли автомобильного транспорта, 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. Зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Распределение земель лесного фонда

Земли лесного фонда на 01.01.2020 года занимают площадь 551,4 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. Площадь земель данной категории в 2019 году не изменилась.

Источники информации:

<https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/201913/>

СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ³

Сегмент земельных участков коммерческого назначения в 4 квартале 2020 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.



Рисунок 8.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2020 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

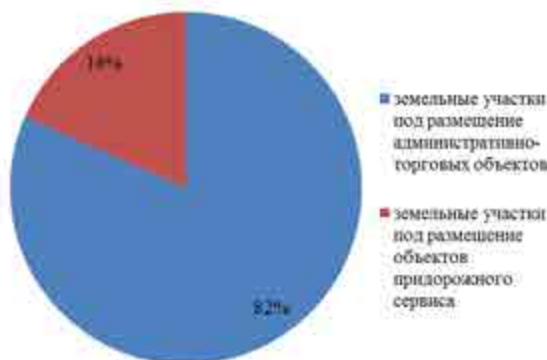


Рисунок 8.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 4 квартал 2020 года, в % от предложения в шт.

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 закреплённом под ИЖС или ЛПХ (в месте с повышенным трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные объекты с аналогичным местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе 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.

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

Таким образом, ценовым ориентиром в этом подсегменте могут быть земли населенных пунктов и под ИЖС, и под коттеджные поселки, и под многоквартирную застройку, которые могут быть переведены и использованы девелоперами под административно-торговые объекты. Но, с одним ограничением – размер земельного участка должен быть для того достаточен для потенциального проекта.

В 4 квартале 2020 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 82% 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 4 квартал 2020 года больше всего предложений в муниципальных районах Самарской области (44%).

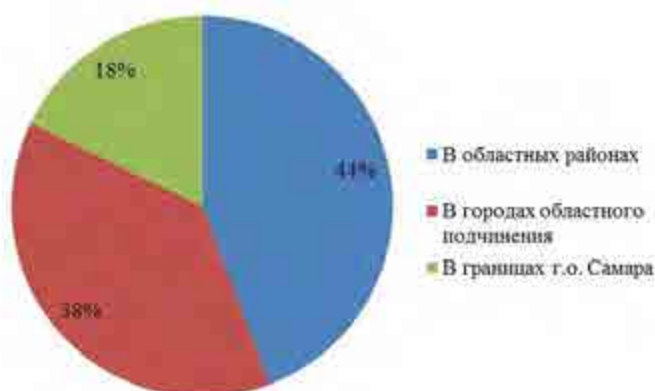


Рисунок 8.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2020 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2020 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (27%) и в г. Тольятти (34%).

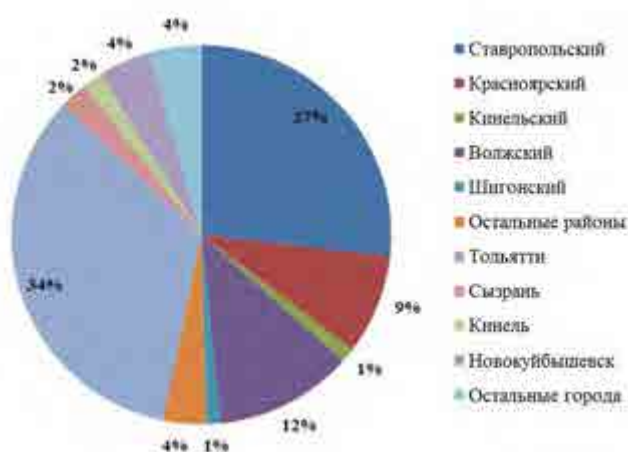


Рисунок 8.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области (за искл. Самары) в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 295,43 га.

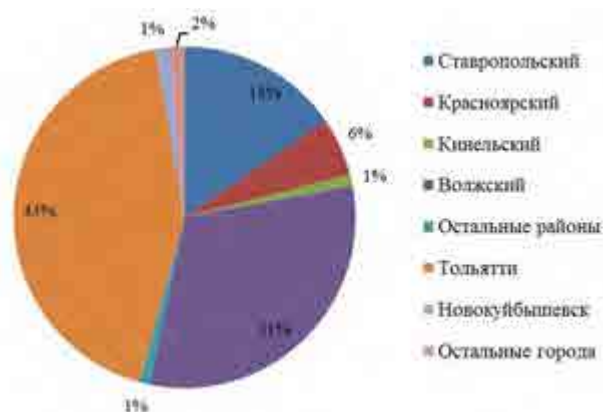


Рисунок 8.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2020 года установились на уровне 765 руб./кв.м, что на 1,7% ниже показателя 4 квартала 2019 года, на 2,7% ниже, чем в 3 квартале 2020 года. Наиболее дорогим районом здесь является Красноярский (в среднем 908 руб./кв.м).

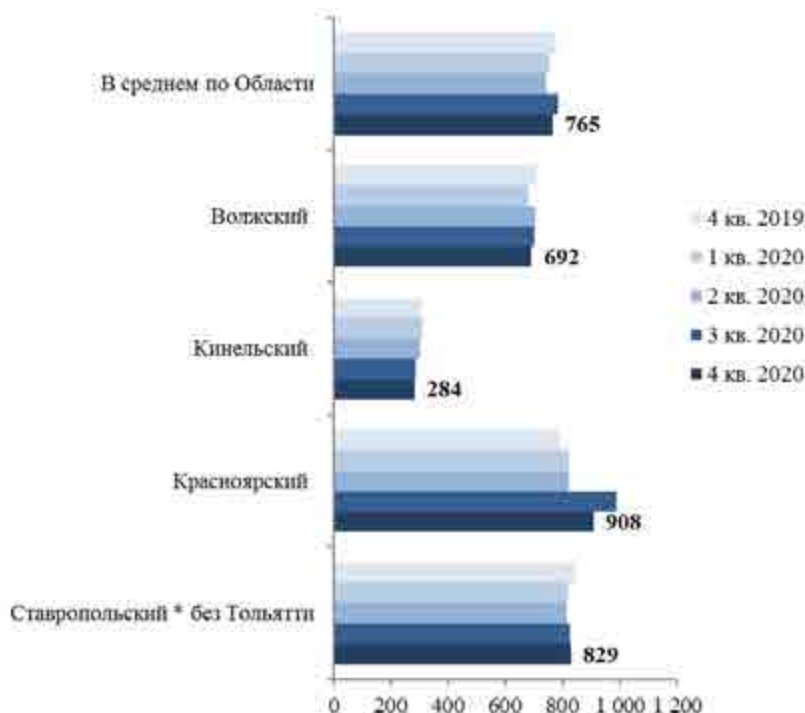


Рисунок 8.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2019-2020гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов среди районов Самарской области в 4 квартале 2020 года зафиксировано в Ставропольском районе – 2,9 тыс. руб./кв.м (земельный участок под коммерческое использование площадью 17 соток в п. Приморский). Минимальное значение – 122 руб./кв.м в Богатовском районе (земельный участок 45 соток в с. Богатое).

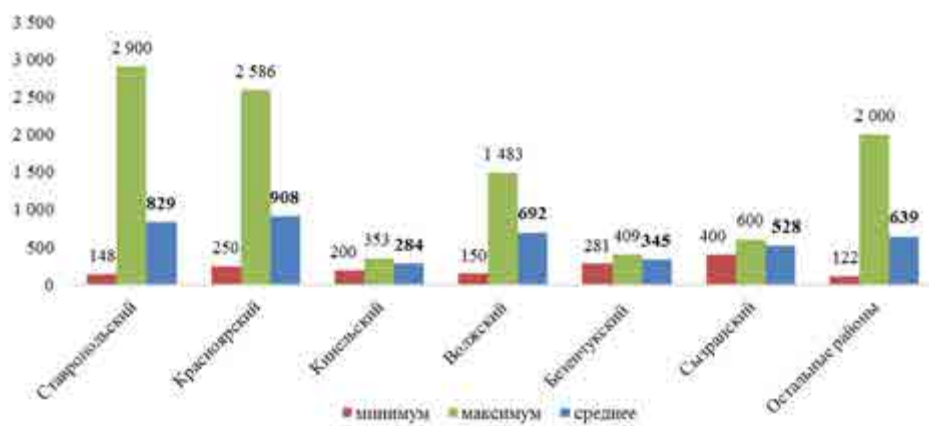


Рисунок 8.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах Самарской области в 4 квартале 2020 года небольшие участки (до 10 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.

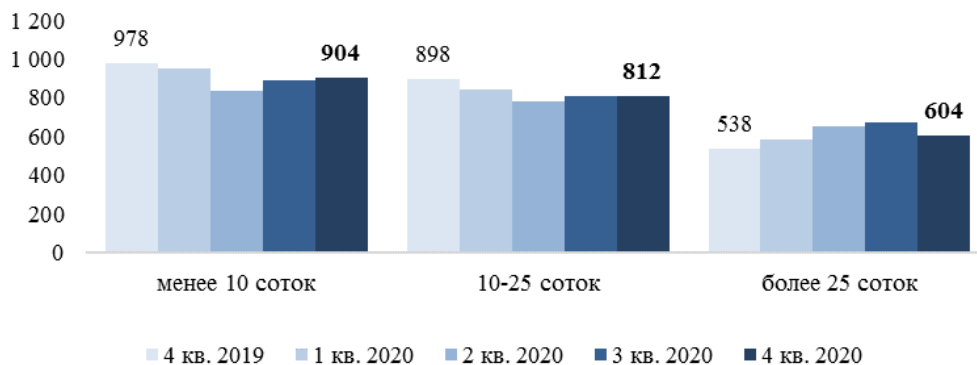


Рисунок 8.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м

В среднем в 4 квартале 2020 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,3 до 2,4 тыс. руб./кв.м.

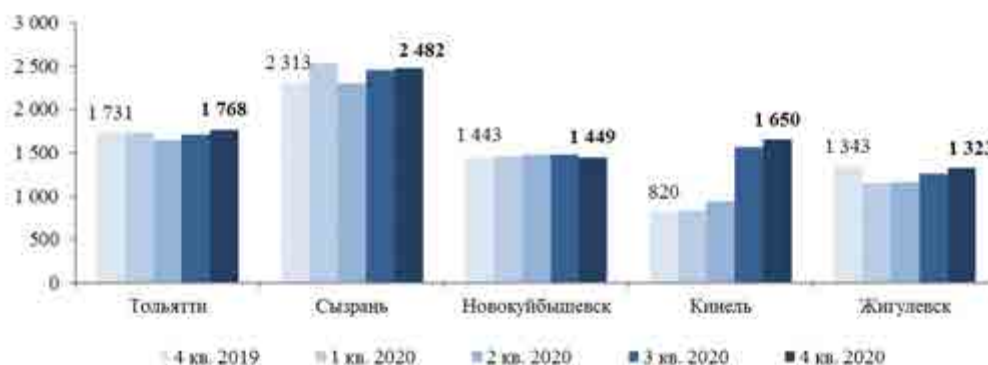


Рисунок 8.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2019-2020 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2020 года в г. Тольятти составляет 6 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. Жигулевск – 208 руб./кв.м (земельный участок площадью 120 сот.).

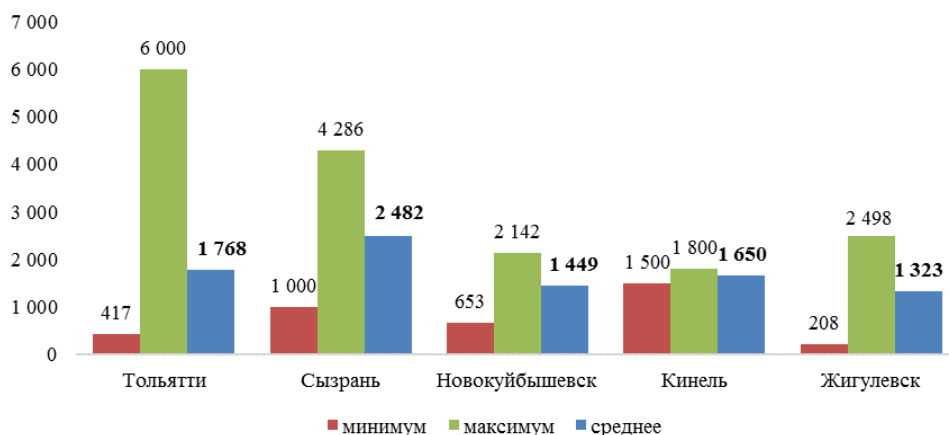


Рисунок 8.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 4 квартал 2020г., руб./кв.м

По состоянию на 4 квартал 2020 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 район.

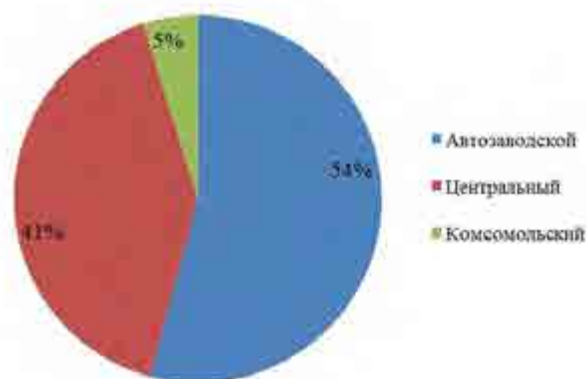


Рисунок 8.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 127 га.

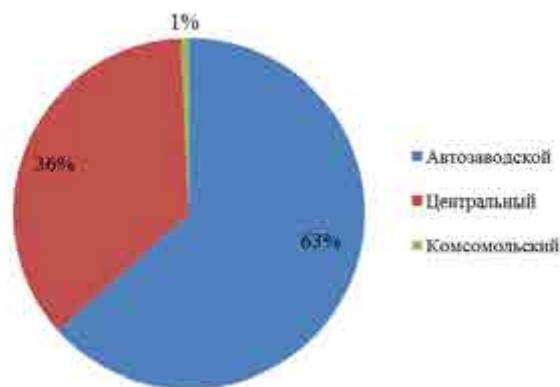


Рисунок 8.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в сот.

Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти в 4 квартале 2020 года составляет 1,7 тыс. руб./кв.м, что на 2,2% выше, чем в 4 квартале 2019 года, и на 3,5% относительно 3 квартала 2020 года.

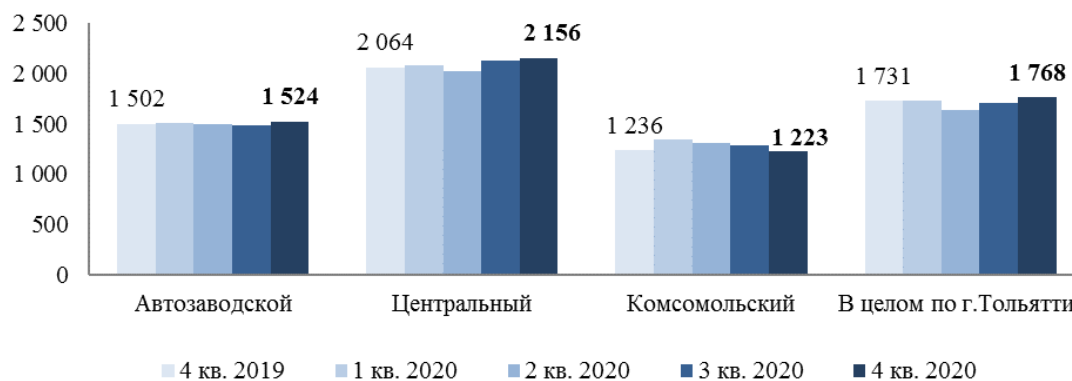


Рисунок 8.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2019-2020 гг., руб./кв.м

В 4 квартале 2020 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 2,1 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 1 сот. до 7 га.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Царского села.

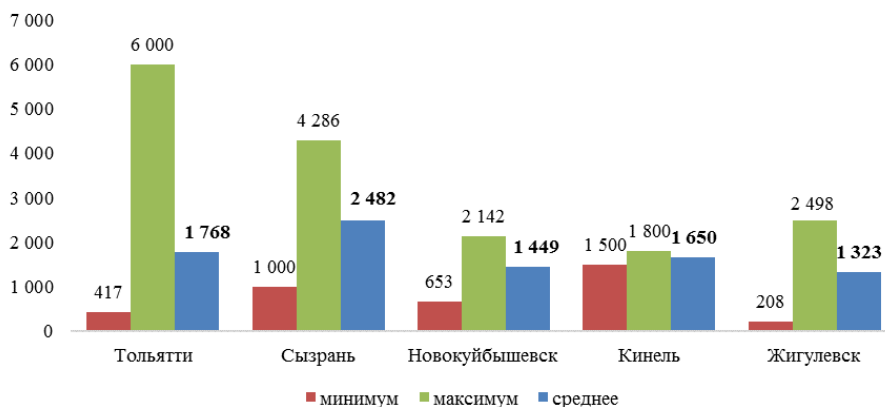


Рисунок 8.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

Таблица 8.5 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2020г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 4 квартал 2020г.	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 4 квартал 2020г.	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт., 4 квартал 2020г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	781	122	2 900	127
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	512	133	1 100	8
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Кошкинский				
Похвистневский					
Сергиевский					

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

В 4 квартале 2020 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 3% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в 4 квартале 2020 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районе (32%, 16%, соответственно).



Рисунок 8.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в 4 квартале 2020 года находятся в г. Сызрань и г. Тольятти – в среднем 2,2 тыс. руб./кв.м и 2,03 тыс. руб./кв.м соответственно.

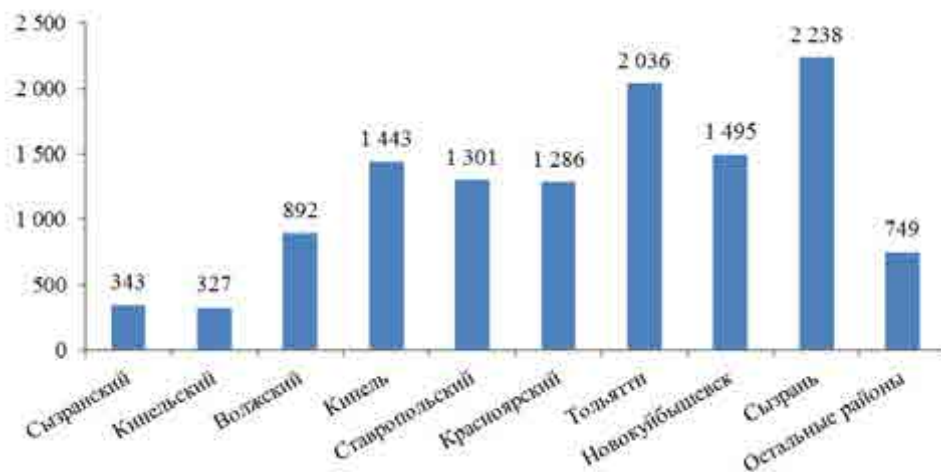


Рисунок 8.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области (за искл. г. Самара) в 4 квартале 2020 года зафиксировано в г. Тольятти – 4,9 тыс. руб./кв.м (земельный участок общей площадью 142 соток в Автозаводском районе). Минимальное значение - 100 руб./кв.м в Сызранском районе (земельный участок под придорожный сервис площадью 12,5 сот, расположенный в с. Троицкое).

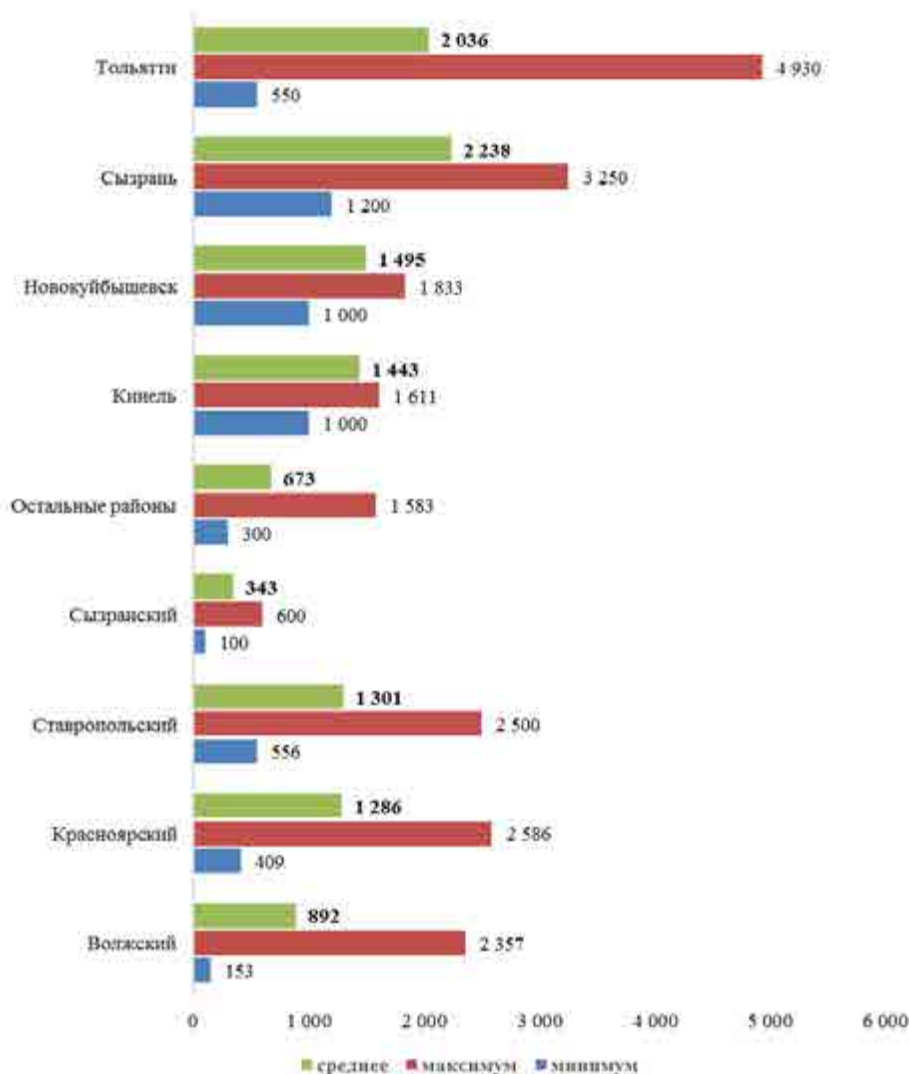


Рисунок 8.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис в 4 квартале 2020 года составляет 2,03 руб./кв.м.

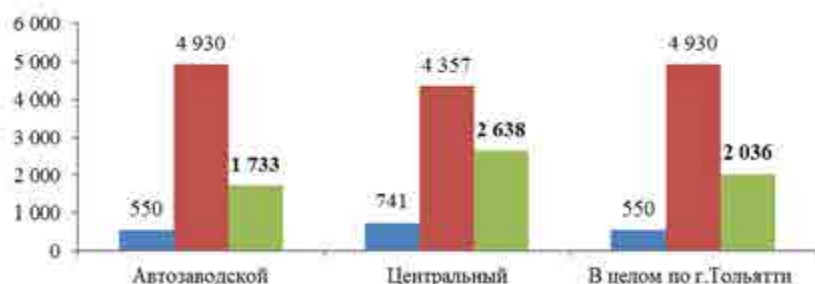


Рисунок 8.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.1

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

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения в 4 квартале 2020 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 2% от общего количества предложений в штуках.



Рисунок 8.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2020 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 4 квартал 2020 года преобладают предложения в городах областного подчинения Самарской области – 50%.

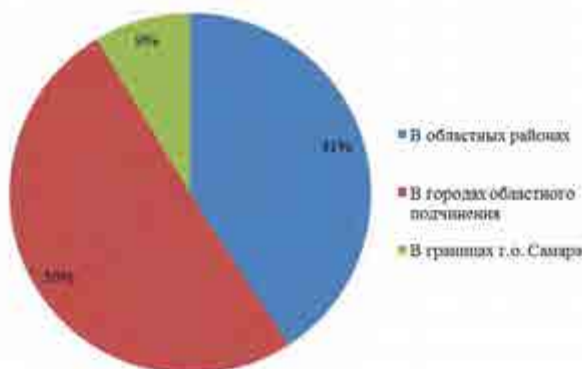


Рисунок 8.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2020 г., % от предложения в шт.

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2020 года сосредоточены в г. Тольятти – 69%.

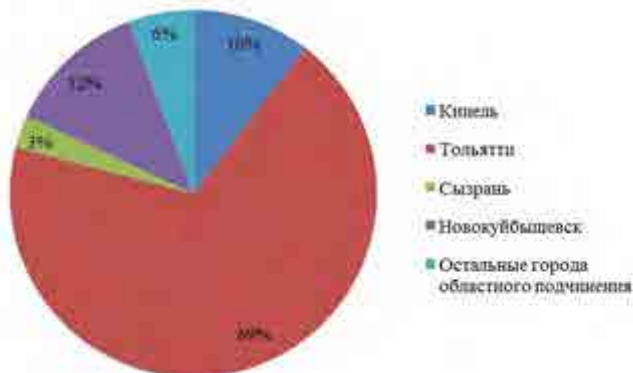


Рисунок 8.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 4 квартала 2020 г., % от общего количества в шт.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2020 года сосредоточены в Волжском районе (39%).

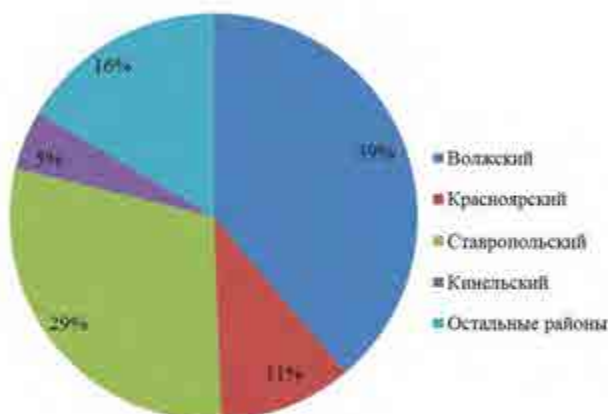


Рисунок 8.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартала 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 639,36 га.

В Волжском 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 в 4 квартале 2020 года по площади Ставропольский район занимает 58% экспозиции.

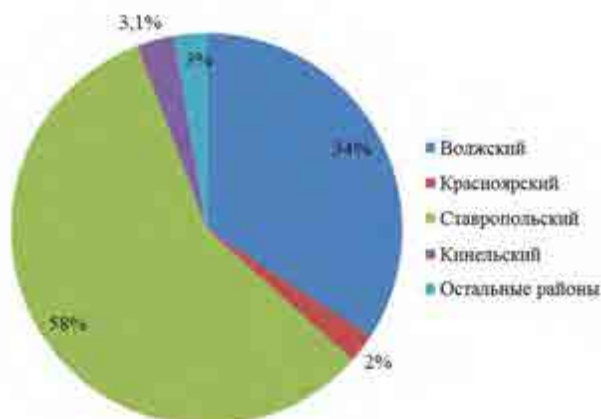


Рисунок 8.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в сот.

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 снижались. В г. Жигулевск и в г. Сызрань ежеквартально на рынке земельных участков под производственно-складское использование по 2-3 объекта, поэтому динамика в этом городе неоднородна.

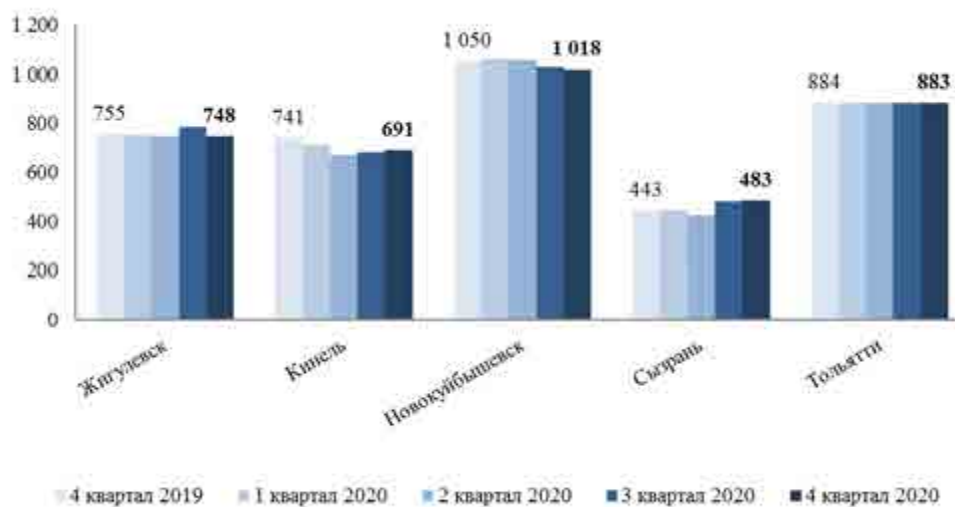


Рисунок 8.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области в 4 квартале 2020 г., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения в 4 квартале 2020 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,01 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 483 руб./кв.м).



Рисунок 8.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области в 4 квартале 2020 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) в 4 квартале 2020 года составляет 456 руб./кв.м, на 3,4% выше показателя 4 квартала 2019 года, и на 4,1% выше, чем в 3 квартале 2020 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 547 руб./кв.м.

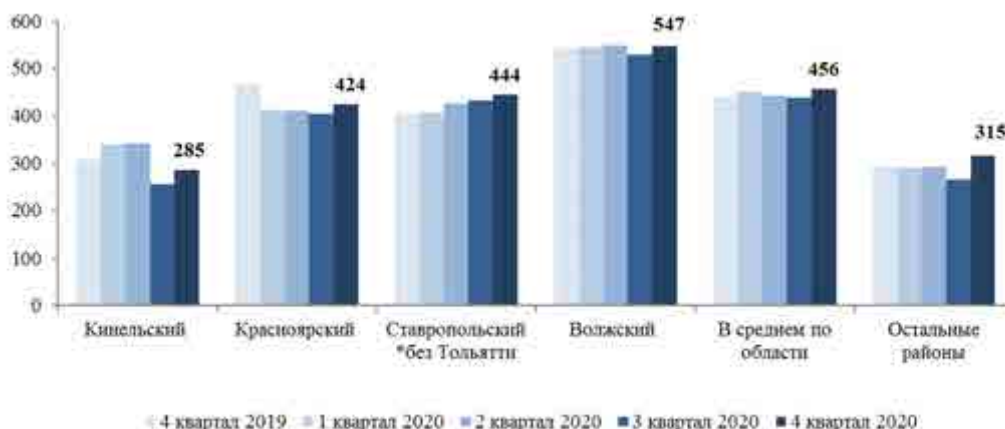


Рисунок 8.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2019-2020 гг., руб./кв.м

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

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

Стоимость, руб./кв.м	4 квартал 2019 г			2 квартал 2020 г			4 квартал 2020 г		
	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум
Ставропольский	404	50	821	427	80	1000	444	60	1100

Красноярский	467	160	1 000	411	142	1000	424	200	750
Кинельский	339	120	646	341	157	625	285	107	500
Волжский	544	173	1 351	550	176	1333	547	178	1333
В целом по области	439	50	1 351	442	30	1333	467	60	1333

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 72% на Автозаводский район.

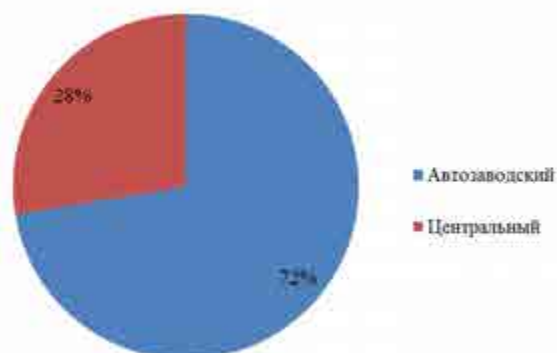


Рисунок 8.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под производственно-складского назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 271,2 га.

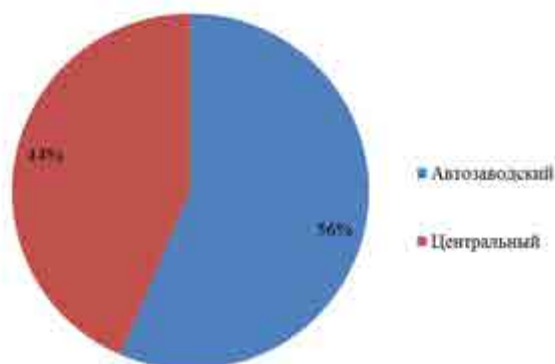


Рисунок 8.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в сот.

В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность в 4 квартале 2020 года составляет 883 руб./кв.м, что на 0,1% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,1% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

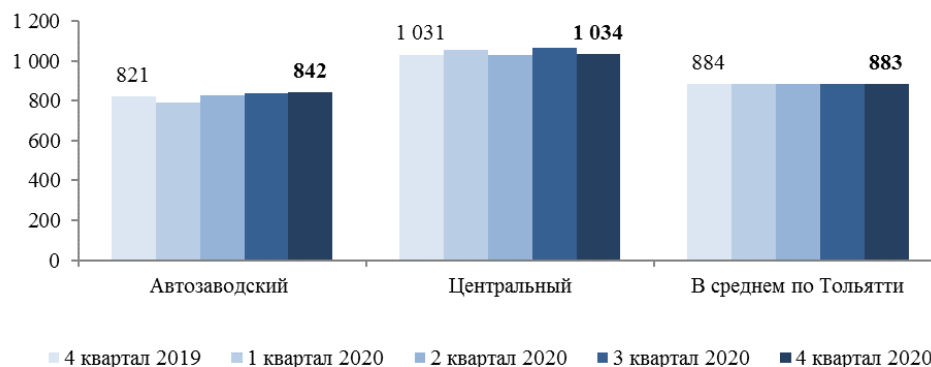


Рисунок 8.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2019-2020 гг., руб./кв.м



Рисунок 8.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам в 4 квартале 2020 г., руб./кв.м

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

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под промышленное использование без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2020г.	Минимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 4 квартал 2020г.	Максимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 4 квартал 2020г.	Количество предложений земельных участков под промышленное использование, шт., 4 квартал 2020г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	455	60	1 333	79
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты	Хворостянский	318	100	800	6
	Клявлинский				

районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Елховский			
	Алексеевский			
	Шенталинский			
	Большеглушицкий			
	Челно-Вершинский			
	Борский			
	Большечерниговский			
	Приволжский			
	Шигонский			
	Камышлинский			
	Иса克林ский			
	Сергиевский			
	Похвистневский			
Кошкинский				

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

Таблица 8.8 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 4 квартал 2020 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/

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

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения в 4 квартале 2020 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.
- В 4 квартале 2020 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 82% 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 4 квартал 2020 года больше всего предложений в муниципальных районах Самарской области (44%).
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2020 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (27%) и в г. Тольятти (34%).

- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в 4 квартале 2020 года установились на уровне 765 руб./кв.м, что на 1,7% ниже показателя 4 квартала 2019 года, на 2,7% ниже, чем в 3 квартале 2020 года. Наиболее дорогим районом здесь является Красноярский (в среднем 908 руб./кв.м).
- В среднем в 4 квартале 2020 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,3 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 4 квартал 2020 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 район.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти в 4 квартале 2020 года составляет 1,7 тыс. руб./кв.м, что на 2,2% выше, чем в 4 квартале 2019 года, и на 3,5% относительно 3 квартала 2020 года.
- В 4 квартале 2020 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 3% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в 4 квартале 2020 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районе (32%, 16%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в 4 квартале 2020 года находятся в г. Сызрань и г. Тольятти – в среднем 2,2 тыс. руб./кв.м и 2,03 тыс. руб./кв.м соответственно.
- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис в 4 квартале 2020 года составляет 2,03 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения в 4 квартале 2020 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 2% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 4 квартал 2020 года преобладают предложения в городах областного подчинения Самарской области – 50%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2020 года сосредоточены в г. Тольятти – 69%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории в 4 квартале 2020 года сосредоточены в Волжском районе (39%).
- Среди городов областного подчинения в 4 квартале 2020 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,01 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 483 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) в 4 квартале 2020 года составляет 456 руб./кв.м, на 3,4% выше показателя 4 квартала 2019 года, и на 4,1% выше, чем в 3 квартале 2020 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 547 руб./кв.м.

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 72% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность в 4 квартале 2020 года составляет 883 руб./кв.м, что на 0,1% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,1% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

Источник: www.taosamara.ru

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

Аналоги для земельного участка:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.move.ru	samara.cian.ru	samara.move.ru	mls-city.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе;	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.
8	Площадь, кв.м.	21 200,00	12 100,00	40 000,00	39 000,00
	Стоимость, руб.	9 611 000,00	4 600 000,00	15 000 000,00	14 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	453,35	380,17	375,00	358,97
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://samara.move.ru/objects/products/promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_21200_kvm_ploshchadyu_212_sotok_samarskaya_oblast_tolyatti_yujnoe_shosse_6816845961/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/152969797/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242087/	https://mls-city.ru/commerc.php?type=card&cn=8320832&cid=2015

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.

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

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне от 350,00 – 460,00 руб./ кв. м

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 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 исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	для с/х производства
	Итого:	38 969,00			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

10.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости **объектов оценки**, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, для с/х производства.

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.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.move.ru	samara.cian.ru	samara.move.ru	mls-city.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе;	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.
8	Площадь, кв.м.	21 200,00	12 100,00	40 000,00	39 000,00
	Стоимость, руб.	9 611 000,00	4 600 000,00	15 000 000,00	14 000 000,00

9	Стоимость, руб./кв.м.	453,35	380,17	375,00	358,97
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://samara.move.ru/objects/products/promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_21200_kv_m_ploshchadyu_212_sotok_samarskaya_oblast_tolyatti_yujnoe_shosse_6816845961/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/152969797/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242087/	https://mls-city.ru/commerc.php?type=card&cn=8320832&cid=2015

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

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

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 99, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 9,8-12,5% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит 9,3% в меньшую сторону.

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 99., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки).

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

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с идентичными категориями земель – земли населенных пунктов, но разным вариантами разрешенного использования.

Проведя анализ правил застройки и землепользования (ПЗЗ) г. Тольятти, Оценщик установил, что объект оценки и объекты-аналоги могут считаться сопоставимыми, введение корректировки не требуется.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе г. Тольятти и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 17:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Мас.ш. II. Подвал.
 версия по состоянию на октябрь 2020 г.

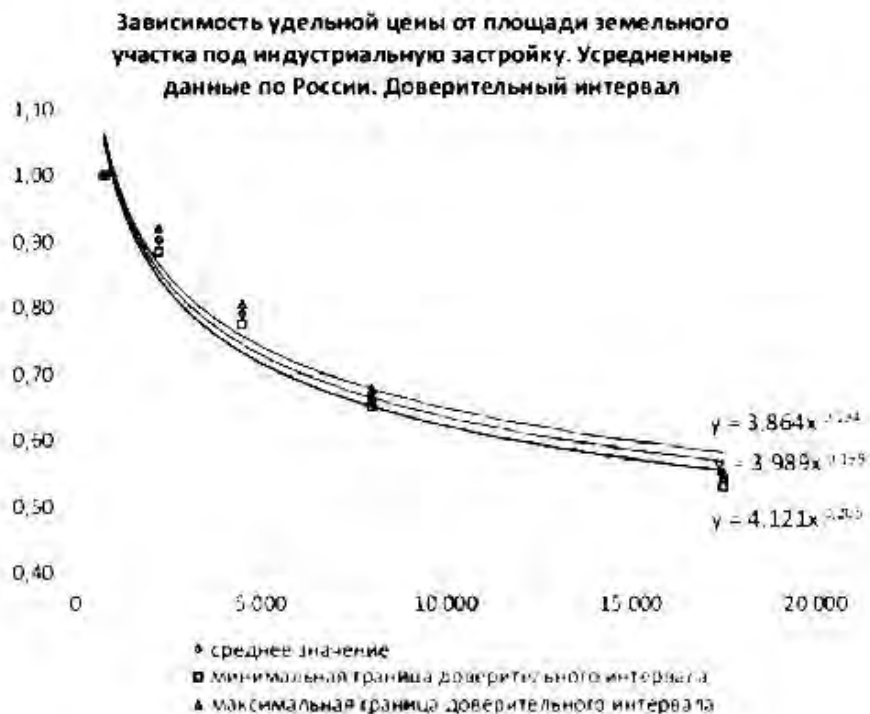


Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

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.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе;	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.
2	Цена предложения по объявлению, руб.		9 611 000	4 600 000	15 000 000	14 000 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	38 969,00	21 200	12 100	40 000	39 000
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		453,35	380,17	375,00	358,97
6	Среднее значение, руб./кв.м		391,87			
7	Коэффициент вариации		10,71%			
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		453,35	380,17	375,00	358,97
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-54,40	-45,62	-45,00	-43,08
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)		Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	для с/х производства	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89

12	Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе;	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, Южное шоссе	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89
13	Транспортная доступность	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		398,95	334,55	330,00	315,89
14	Площадь, кв.м	38 969,00	21 200,00	12 100,00	40 000,00	39 000,00
	свободный член	3,9890	3,9890	3,9890	3,9890	3,9890
	степень	-0,1990	-0,1990	-0,1990	-0,1990	-0,1990
	у	0,4868	0,5494	0,6143	0,4842	0,4867
	Корректировка		-11,39%	-20,76%	0,54%	0,02%
	Корректировка ед. цены		-45,44	-69,45	1,78	0,06
	Скорректированная ед. цена		353,51	265,10	331,78	315,95

15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		353,51	265,10	331,78	315,95
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		353,51	265,10	331,78	315,95
	Среднее значение, руб./кв.м		316,59			
17	Коэффициент вариации		11,88%			
18	Число внесенных корректировок	8,00	2	2	2	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-99,84	-115,07	-43,22	-43,02
20	Относительная величина внесенных корректировок		-22,02%	-30,27%	-11,53%	-11,98%
		1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
		16,00	4,00	4,00	4,00	4,00
21	Удельный вес	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25

22	Удельная стоимость		88,38	66,28	82,95	78,99
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	316,60				

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	63:09:0102164:507	38 969,00	316,6000	12 337 585,40
	Итого:	38 969,00		12 337 585,40

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб. округленно
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	12 337 585,40	12 340 000,00
	<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>			<i>1</i>	
	Итого:		38 969,00		12 340 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 17 марта 2021 года составляет:

**12 340 000,00 (Двенадцать миллионов триста сорок тысяч рублей 00 копеек) руб.
 (НДС не облагается).**

13ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №25 от 05 марта 2021 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 17 марта 2021 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-25-0321-07 от 05 марта 2021 года.

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

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

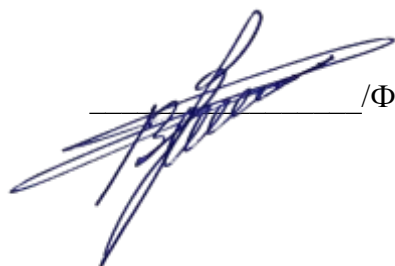
В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 17 марта 2021 года составляет (НДС не облагается) округленно:

**12 340 000,00 (Двенадцать миллионов триста сорок тысяч рублей 00 копеек) руб.
(НДС не облагается).¹**

В том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	63:09:0102164:507	38 969,00	12 340 000,00
	Итого:	38 969,00	12 340 000,00

Оценщик

 /Филатов В.Д./

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

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №26, 2020 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 2022г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации.

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ



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

Числовой корпус здания, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rostrestn@rostreestr.ru, http://www.rostreestr.ru

22.01.2021 № 07-00344/21

ин № _____ б/н _____ от _____ 20.01.2021

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

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

М.Г. Соколова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №63-01/21

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 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 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

(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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

М.П.



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №62-01/21

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 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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Приобрести членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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 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 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Приведите членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь

Страховщик

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

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

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

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

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

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

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»**

От Страхователя
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Страхователь _____

Страховщик _____

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022161/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьино Марьяинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

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.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.*



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:
 9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:
 «11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
 - первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;
 - второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;
 - третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;
 - четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;
 - пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.
 При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
 (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)



Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

000732 - KA3

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи: 07 декабря 2009 года
Документы-основания: Договор купли-продажи от 24.11.2009г.
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Первый Реальный", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ)
Назначение: Земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства
Площадь: 38969,00 кв.м
Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западное здание, имеющего адрес: улица Заставная, д. 20
Кадастровый (или условный) номер: 63.09.0102164.507
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 07 декабря 2009 года
сделана запись регистрации: 63-63-09/136/2009-066

Государственный регистратор: Митюков В.А.



63-АД 319087

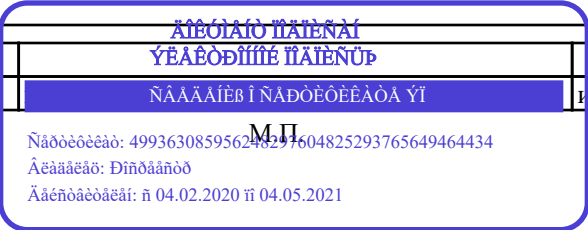


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2021, поступившего на рассмотрение 24.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 22	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492	
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507
Номер кадастрового квартала:	63:09:0102164
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20.
Площадь, м2:	38969 +/- 69
Кадастровая стоимость, руб.:	11328677.99
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:09:0000000:72
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
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, игровой зоны:	данные отсутствуют
полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

М.П.
 №дооооооо: 499363085956248237604825293765649464434
 Асәәәәәәә: Әиңдәәнәд
 Аәәәәәәәәәәәә: н 04.02.2020 һ 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
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	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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"	

ΑΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΠΑΤΕΝΑΣ ΥΕΑΒΘΔΠΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΕΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Μ.Π.
 Νάθοθεθεεεαο: 499363085956248237604825293765649464434
 Αεαααεεαο: Διηδαανωδ
 Άαεηωαεαεαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 21.01.2016; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 19.04.2016; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 03.06.2016; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 08.06.2016; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

<p>ΑΓΕΟΙΑΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΘΙΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ</p>	<p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΕΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
полное наименование должности	<p>Μ.Π.</p> <p>Νάδοεθεεεαο: 499363085956246297604825293765649464434</p> <p>Άεαααεαο: Διηδαάνοδ</p> <p>Άαεηοαεοαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 22			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд 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
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-09/136/2009-066 07.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.04.2016 08:45:16
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/703/2016-2987/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2009 по 01.06.2024 с 25.06.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 с изменениями и дополнениями, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности	ΑΓΕΙΟΓΑΓΟ ΠΑΤΕΝΑΓ ΥΕΑΒΘΘΙΠΠΕ ΠΑΤΕΝΟΥΡ ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΘΕΕΕΛΟΑ ΥΙ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Μ.Π.
Ναδδδδδδδδ: 499363085956248237604825293765649464434
Αεαααεαδ: Διηδδδδδδ
Άαεηδδδδδδδδ: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 22		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492		
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507	
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	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ΑΤΕΧΝΙΑΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΘΠΠΠΠ ΠΑΤΕΝΟΥ	
полное наименование должности	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΘΘΕΕΛΟΑ ΥΙ	инициалы, фамилия

Μ.Π.
 Ἰδιότητα: 499363085956246237604825293765649464434
 Ἀριθμός: Δ1ηδᾶᾶηδδ
 Ἄδειᾶᾶᾶᾶᾶᾶᾶᾶ: η 04.02.2020 η 04.05.2021

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения

	<p>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΠΛΑΝΟ ΥΠΕΡΒΑΘΜΗΤΕ ΠΛΑΝΟΥ</p>	
полное наименование должности	<p>ΝΑΑΣΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ</p>	инициалы, фамилия

Μ.Π.

Ναθοεθεελοα: 499363085956246297604825293765649464434
 Αεαααεαο: Διηδααηοδ
 Άαεηοαεαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	началь ная	конечн ая					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	98°8.6'	208.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	63:09:0102161:667, 63:09:0102161:672	адрес отсутствует; Самарская область, г.Тольятти, Приморский бульв., д.2, кв.37
3	1.1.2	1.1.3	188°25.3'	7.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	63:09:0102161:668	адрес отсутствует
5	1.1.3	1.1.4	188°24.1'	60.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.4	1.1.5	188°24.3'	59.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.6	278°36.1'	7.22	данные отсутствуют	63:09:0102164:510	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.7	278°33.9'	40.62	данные отсутствуют	63:09:0102164:509	адрес отсутствует
9	1.1.7	1.1.8	188°33.9'	76.41	данные отсутствуют	63:09:0102164:509	адрес отсутствует
10	1.1.8	1.1.9	278°13.3'	27.27	данные отсутствуют	63:09:0102164:508	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	285°18.1'	19.67	данные отсутствуют	63:09:0102164:508	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	305°45.2'	11.71	данные отсутствуют	63:09:0102164:508	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	285°5.2'	18.14	данные отсутствуют	63:09:0102164:508	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	188°12.2'	17.73	данные отсутствуют	63:09:0102164:508	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.14	278°23.6'	84.88	данные отсутствуют	63:09:0102164:11	Самарская область, г.Самара, ул.Красноармейская, д.60, кв.17
16	1.1.14	1.1.15	8°24.1'	142.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	63:09:0102164:605	Самарская область, г.Тольятти, ул.Свердлова, д.32, кв.234
18	1.1.15	1.1.16	8°23.8'	59.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	63:09:0103035:5327	Самарская область, г.Тольятти, ул.Свердлова, д.32, кв.234
20	1.1.16	1.1.1	8°23.2'	7.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ΑΤΕΛΟΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΛΒΘΩΜΜΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	
полное наименование должности	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΩΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ М.П.	инициалы, фамилия

Ναδωθεεεαδ: 499363085956248237604825293765649464434
 Αεαααεαδ: Διηδααηδδ
 Άαεηδαεεδαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
21	1.1.16	1.1.16	данные отсутствуют
			63:09:0103035:3442
			Самарская область, г.Тольятти, Приморский бульв., д.2, кв.37

полное наименование должности	ΑΤΕΘΙΑΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΘΙΠΠΕ ΠΑΙΕΝΥΡ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Μ.Π.
 Ἰδιότητα: 499363085956246297604825293765649464434
 Ἀριθμός: Δ1ηδᾶαηδδ
 Ἄδειάδεδδᾶᾶί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426225.09	1315241.35	Временный межевой знак	0.1
2	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
3	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
4	426128.6	1315437.45	Временный межевой знак	0.1
5	426070.06	1315428.8	Временный межевой знак	0.1
6	426071.14	1315421.66	Временный межевой знак	0.1
7	426077.19	1315381.49	Временный межевой знак	0.1
8	426001.63	1315370.11	Временный межевой знак	0.1
9	426005.53	1315343.12	Временный межевой знак	0.1
10	426010.72	1315324.15	Временный межевой знак	0.1
11	426017.56	1315314.65	Временный межевой знак	0.1
12	426022.28	1315297.14	Временный межевой знак	0.1
13	426004.73	1315294.61	Временный межевой знак	0.1
14	426017.12	1315210.64	Временный межевой знак	0.1
15	426158.08	1315231.46	Временный межевой знак	0.1
16	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
1	426225.09	1315241.35	1 Временный межевой знак	0.1

полное наименование должности	<p style="color: blue; margin: 0;">ΑΓΡΟΓΙΑΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ</p> <p style="color: blue; margin: 0;">ΥΕΑΒΘΩΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ</p>	инициалы, фамилия
	<p style="color: blue; margin: 0;">ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΩΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ</p>	
<p style="color: blue; margin: 0;">Μ.Π.</p> <p style="color: blue; margin: 0;">Ναδωθεεεω: 499363085956246237604825293765649464434</p> <p style="color: blue; margin: 0;">Αεαααεω: Διηδαααωδ</p> <p style="color: blue; margin: 0;">Ααεηωαεωαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021</p>		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 63:09:0102164:507/1



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

	ΑΤΕΛΟΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΡΩΠΙΚΕ ΠΑΤΕΝΕΥΡ ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия	

Ναδοεθεεαο: 499363085956246237604825293765649464434
 Αεαααεαο: Διηδααηοδ
 Άαεηοαεοαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 63:09:0102164:507/2



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

	<p>ΑΡΧΟΙΟΓΡΑΦΟΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΑΡΕΝΤΗΡ</p>	
полное наименование должности	<p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΔΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ</p>	инициалы, фамилия

ΑΡΧΟΙΟΓΡΑΦΟΣ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΑΡΕΝΤΗΡ

ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΔΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ

Μ.Π.

Ναδοεθεελο: 499363085956246237604825293765649464434

Αεαααεαο: Διηδααηοδ

Ααεηοαεααεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 63:09:0102164:507/3



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

	ΑΤΕΧΝΙΑΣ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΡΩΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	
полное наименование должности	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΕΘΕΕΛΑΘ ΥΙ	инициалы, фамилия

Μ.Π.

Νάδοθεθεάο: 499363085956246237604825293765649464434
 Άεάάαεάο: Διηδαάνοδ
 Άάεηόάεάεάί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 63:09:0102164:507/4



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

	<p>ΑΓΡΟΓΙΑΓΡΑΦΗ ΠΑΤΕΝΑΓ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΠΑΤΕΝΗΣ</p>	
полное наименование должности	<p>ΝΑΑΑΑΓΕΒ Γ ΝΑΔΟΕΘΕΛΟΑ ΥΓ</p>	инициалы, фамилия

Μ.Π.

Ναδоеθεελαο: 499363085956246237604825293765649464434
 Αεαααεαο: Διηδααηοδ
 Άαεηοαεοαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	

	<p>ΑΓΕΟΓΙΑΙΟ ΠΑΙΕΝΑΙ ΥΕΑΒΟΘΗΠΠΕ ΠΑΙΕΝΥΡ</p>	
полное наименование должности	<p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ</p>	инициалы, фамилия
	<p>Μ.Π.</p> <p>Νάδοεόεεαο: 499363085956246297604825293765649464434</p> <p>Άεάάεεαο: Διηδαάνοδ</p> <p>Άάεηόάεοάεάι: η 04.02.2020 η 04.05.2021</p>	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492				
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507		
63:09:0102164:507/1	360	<p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. <p>В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; 		
полное наименование должности		<p>ΑΓΕΩΤΑΓΩ ΠΑΤΕΝΑΓ ΥΕΑΒΘΩΠΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ</p> <p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΩΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ</p>	инициалы, фамилия	

М.П.

Ναδδδδδδδδ: 499363085956248237604825293765649464434
 Αεαααεαδ: Διηδδδδδδ
 Άαεηδδδδδδδδ: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492				
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507		
63:09:0102164:507/2	10458	<p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. <p>В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; 		
полное наименование должности		<p>ΑΤΕΡΟΙΛΙΟ ΠΑΤΕΝΑΓ ΥΕΑΒΘΗΠΠΕ ΠΑΤΕΝΟΥ</p> <p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΕΘΕΕΛΑΘΑ ΥΙ</p>	инициалы, фамилия	

М.П.

Νάδθεθεαδ: 499363085956246237604825293765649464434
 Αεαααεαδ: Διηδαάνδδ
 Άαεηδαεδαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
63:09:0102164:507/3	6518	<p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): 1. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> - промышленные объекты и производства первого класса - 1 000 м; - промышленные объекты и производства второго класса - 500 м; - промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м; - промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м; - промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м. <p>2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>3. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.</p> <p>4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. <p>5. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.</p> <p>6. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.</p> <p>7. Применительно к магистральным трубопроводам и газораспределительным сетям в настоящих Правилах застройки отображены санитарно-защитные разрывы.</p> <p>8. Для газораспределительных сетей могут устанавливаться также охранные зоны. Охранная зона газораспределительной сети – зона с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий её эксплуатации и исключения возможности её повреждения.; Реестровый номер границы: 63.09.2.166</p>	

<p>ΑΤΕΘΙΟΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΟΘΗΜΕ ΠΑΤΕΝΩΡ</p>	<p>ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΔΟΕΘΕΛΟΑ ΥΙ</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
---	---------------------------------	--------------------------

Μ.Π.

Νάδοεθεεάο: 499363085956246237604825293765649464434
 Αεάάεεάο: Διηδάάνοδ
 Άεήνάεεάεάι: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
63:09:0102164:507/4	19410	<p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): 1. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> - промышленные объекты и производства первого класса - 1 000 м; - промышленные объекты и производства второго класса - 500 м; - промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м; - промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м; - промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м. <p>2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>3. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.</p> <p>4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. <p>5. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.</p> <p>6. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.</p> <p>7. Применительно к магистральным трубопроводам и газораспределительным сетям в настоящих Правилах застройки отображены санитарно-защитные разрывы.</p> <p>8. Для газораспределительных сетей могут устанавливаться также охранные зоны. Охранная зона газораспределительной сети – зона с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий её эксплуатации и исключения возможности её повреждения.; Реестровый номер границы: 63.09.2.204</p>	

ΑΤΕΘΙΩΤΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΗΜΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΑΤΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΟΜΟΙΟΤΗΤΑ	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΟΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Μ.Π. Νάδοεεεεαδ: 499363085956246237604825293765649464434 Αεαααεαδ: Διηδαάνοδ Άεηδαεεδαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/1				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426083.3	1315427.93	-	0.1
2	426070.48	1315426.07	-	-
3	426070.06	1315428.8	Временный межевой знак	0.1
4	426128.6	1315437.45	Временный межевой знак	0.1
5	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
6	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
7	426196.03	1315444.5	-	-
1	426083.3	1315427.93	-	0.1

полное наименование должности	ΑΓΕΟΙΛΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΔΨΠΠΕ ΠΑΤΕΝΟΥ	инициалы, фамилия
	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ Μ.Π. Νάδοθεθεαο: 499363085956246237604825293765649464434 Αεαααεεαο: Διηδαανοδ Άαεηοαεοαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492				
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/2				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426173.12	1315233.67	-	-
2	426144.11	1315433.96	-	-
3	426144.84	1315439.85	-	-
4	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
5	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
6	426198.31	1315428.45	-	-
7	426195.71	1315426.49	-	-
8	426222.59	1315240.98	-	-
9	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
1	426173.12	1315233.67	-	-

полное наименование должности	ΑΤΕΡΟΙΛΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΔΠΠΠΕ ΠΑΤΕΝΟΥ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Μ.Π.
 ΝΑΔΟΕΘΕΕΑΘ: 499363085956246237604825293765649464434
 Αεαααεαο: Διηδαανοδ
 Άαεηοαεοαεαί: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:09:0102164:507/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426194.1	1315236.78	-	-
2	426164.63	1315442.77	-	-
3	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
4	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
5	426225.09	1315241.35	Временный межевой знак	0.1
6	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
1	426194.1	1315236.78	-	-

	ΑΤΕΛΟΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΔΠΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	
полное наименование должности	ΝΑΑΑΑΙΕΒ Ι ΝΑΘΘΕΘΕΕΛΟΑ ΥΙ	инициалы, фамилия

Μ.Π.
 Νάοθόεεεαο: 499363085956246237604825293765649464434
 Άεάάάεεαο: Διηδαάνοδ
 Άάέηοάεοάεάι: η 04.02.2020 η 04.05.2021

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №4 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113492				
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/4				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426131.72	1315227.56	-	-
2	426105.21	1315427.85	-	-
3	426105.21	1315433.99	-	-
4	426128.6	1315437.45	Временный межевой знак	0.1
5	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
6	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
7	426225.09	1315241.35	Временный межевой знак	0.1
8	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
9	426158.08	1315231.46	Временный межевой знак	0.1
1	426131.72	1315227.56	-	-

полное наименование должности	ΑΤΕΛΟΓΙΟ ΠΑΤΕΝΑΙ ΥΕΑΒΘΔΠΠΠΕ ΠΑΤΕΝΩΡ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Μ.Π.
 Νάδοεόεεαό: 499363085956246237604825293765649464434
 Άεάάεεαό: Διηδάάνοδ
 Άάεηόάεόάεάι: η 04.02.2020 η 04.05.2021

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

23.12.2020 № 3741/5.1-1
На № 3030-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»

ул. Николаямская,
д.13, стр.1, 5 этаж,
комнаты 1-31
г. Москва, 109240

О подготовке градостроительного плана

УВЕДОМЛЕНИЕ

о готовности градостроительного плана земельного участка

Сообщаю вам, ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», о готовности градостроительного плана земельного участка, имеющего кадастровый номер 63:09:0102164:507, площадью 38969 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20.



Руководитель управления
архитектуры и градостроительства

А.А. Шишкин

« » _____ 2020 г.

Керасирова Т.И.

Градостроительный план земельного участка

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
-обращения № 3030-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» ИНН 7718218817

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

Местонахождение земельного участка
Самарская область

/субъект Российской Федерации/

Городской округ Тольятти

/муниципальный район или городской округ/

/поселение/

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	
	X	Y
1	426225,09	1315241,35
2	426195,61	1315447,35
3	426188,18	1315446,25
4	426128,60	1315437,45
5	426070,06	1315428,80
6	426071,14	1315421,66
7	426077,19	1315381,49
8	426001,63	1315370,11
9	426005,53	1315343,12
10	426010,72	1315324,15
11	426017,56	1315314,65
12	426022,28	1315297,14
13	426004,73	1315294,61
14	426017,12	1315210,64
15	426158,08	1315231,46
16	426217,29	1315240,20

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **63:09:0102164:507**

Площадь земельного участка **38969 кв.м.**

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

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

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

--	--

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории документация по планировке территории не утверждена.

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

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

М.П.
Принадлежит



Дата выдачи

Шишкин А.А.
(подпись)

/ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа/

Шишкин А.А.
(расшифровка подписи)

23.12.2020

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
с объектами застройки и правами
земельного пользования в застройке с/п. Тольятти



Красная линия

Местоположение земельного участка

Кадастровый номер
63:09:0102164

**ТАБЛИЦА ТОЧЕК ПОВОРОТА ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ п/п	X	Y
1	428 225,09	1 315 241,35
2	428 195,61	1 315 447,35
3	428 188,16	1 315 446,25
4	428 128,60	1 315 437,45
5	428 070,06	1 315 428,60
6	428 071,14	1 315 421,66
7	428 077,19	1 315 381,49
8	428 001,63	1 315 370,11
9	428 005,55	1 315 343,12
10	428 010,72	1 315 324,15
11	428 017,56	1 315 314,65
12	428 022,26	1 315 287,14
13	428 004,73	1 315 294,61
14	428 017,12	1 315 210,64
15	428 158,08	1 315 231,66
16	428 217,29	1 315 240,20

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Платцы земельного участка
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-4
- Охранная зона объектов инженерного хозяйства
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территория, на которую действие градостроительного регламента не распространяется
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-4
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-2
- Красная линия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Примечание

МЕСТА ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-4	
2	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-4	
3	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территориальная зона Т-2	
4	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений - Территория, на которую действие градостроительного регламента не распространяется	

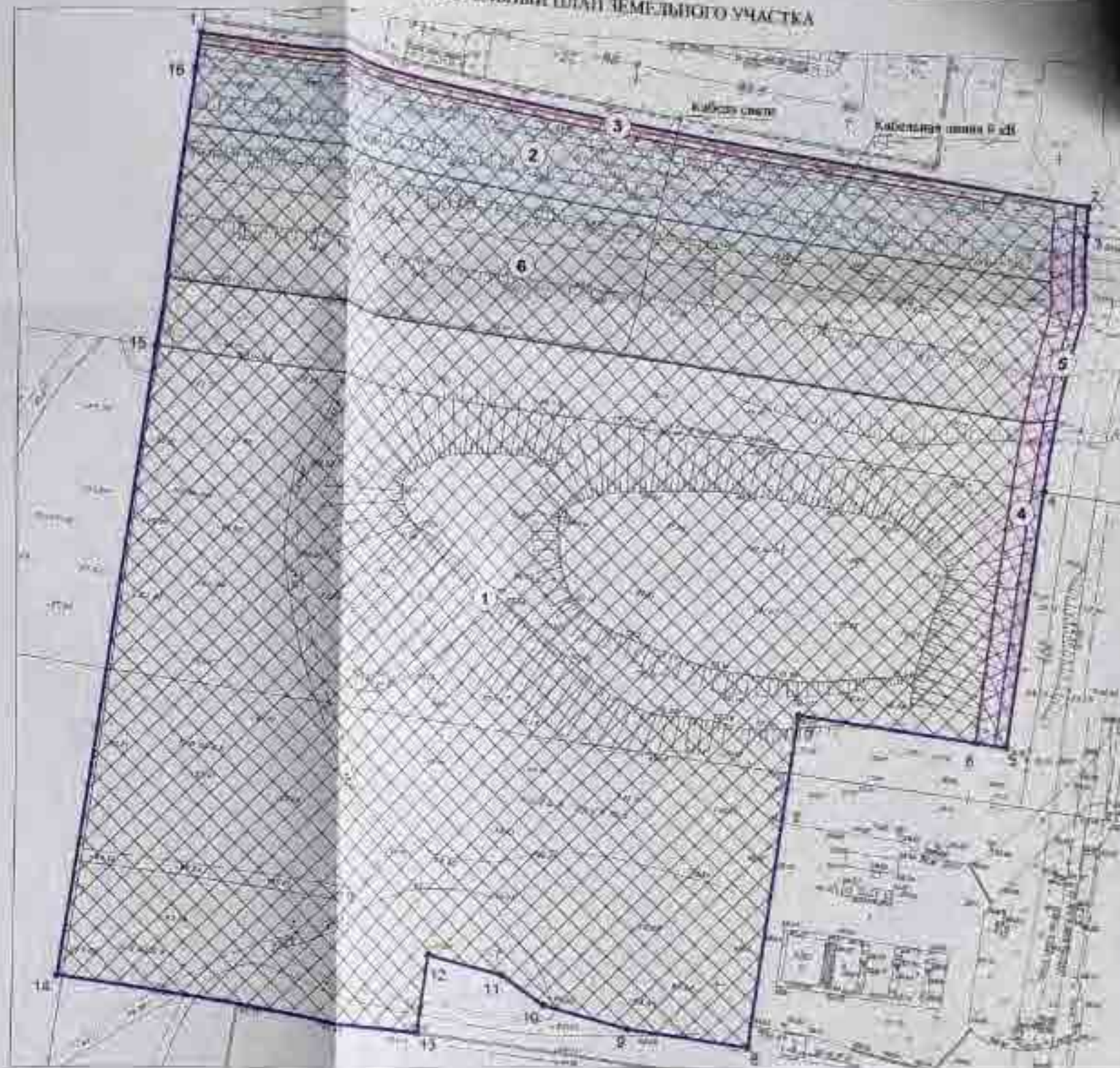
ЗОНА ОГРАЖДЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование	Примечание
5-6	Охранная зона объектов инженерного хозяйства	

ЗОНА ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Примечание

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на интерактивной основе в масштабе 1:500, исходя из данных архивных материалов фонда инженерных планов с/п. Тольятти (без структуры)

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

Система координат - МСК-63

Площадь земельного участка - 38960 кв. м

Градостроительный план земельного участка					
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западное здание, индексный адрес ул. Заставная, 30					
Фол.	К. ул.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инженер	Кадомников И.И.				
Исполн. органа	Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Тольятти "Архитектура и Градостроительство"				
Исполн. органа	Игорев П.С.				
Градостроительный план земельного участка М 1:1000					
Станов	Лист	Листов			
ДПТ	1	1			
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Тольятти "Архитектура и Градостроительство"					

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Часть земельного участка расположена на территории, на которую действие градостроительного регламента не распространяется. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне ПК-4. Зона коммунально-складских объектов. Установлен градостроительный регламент. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне Т-4. Зона гидротехнических сооружений. Установлен градостроительный регламент. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений. Установлен градостроительный регламент.

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

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

Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 22.04.2010г. №1027-п/1 (в ред. Постановления Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 13.11.2010 №3190-п/1, от 27.10.2011 №3311-п/1, от 14.11.2013 №3482-п/1, от 16.07.2014 №2310-п/1, от 08.12.2014 №4599-п/1, Постановления Администрации городского округа Тольятти Самарской области от 23.08.2018 №2485-п/1, от 23.08.2019 №2281-п/1) «Об утверждении об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка Территориальная зона ПК-4. Зона коммунально-складских объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Питомники (1.17)	- теплицы
Коммунальное обслуживание (3.1)	- очистные сооружения предприятий; - распределительные устройства (РУ); - распределительные пункты (РП); - электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения; - трансформаторные подстанции (ТП); - линии электропередачи; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - объекты водоснабжения и водоотведения; - котельные; - тепловые сети и сооружения; - канализационные сети и сооружения на них; - сети водоснабжения и сооружения на них; - газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ); - газораспределительная сеть; - центральные тепловые пункты (ЦТП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водопроводные насосные станции (ВНС); - канализационные насосные станции (КНС); - ливневые насосные станции (ЛНС); - местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения; - объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства
Связь (6.8)	- объекты связи
Бытовое обслуживание (3.3)	- объекты бытового обслуживания населения
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9)	- научно-производственные лаборатории; - проектные организации
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- объекты ветеринарии
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Рынки (4.3)	- крытые рынки
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	- объекты торговли

Магазины (4.4)	- объекты по продаже автомобильного транспорта
Обслуживание автотранспорта (4.9)	- объекты хранения автомобильного транспорта, в том числе гаражи
Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	- объекты обслуживания автотранспорта (АЗС, СТО, автомойки)
Склады (6.9)	- объекты коммунально-складского назначения IV - V классов опасности; - склады
Железнодорожный транспорт (7.1)	- объекты железнодорожного транспорта
Автомобильный транспорт (7.2)	- автотранспортные предприятия
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- пожарные части
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Гостиничное обслуживание (4.7)	- гостиницы
Образование и просвещение (3.5)	- образовательные учреждения среднего профессионального образования
Приюты для животных (3.10.2)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания бездомных животных

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

Территориальная зона Т-4. Зона гидротехнических сооружений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Гидротехнические сооружения (11.3)	- гидротехнические сооружения
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

Территориальная зона Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9); Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	- объекты проектного и научно-исследовательского назначения
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Магазины (4.4)	- магазины товаров повседневного спроса
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания
Гостиничное обслуживание (4.7)	- общежития; - гостиницы
Обслуживание автотранспорта (4.9)	- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта
Спорт (5.1)	- плавательные бассейны; - крытые спортивные объекты с искусственным льдом; - физкультурно-оздоровительные комплексы; - физкультурно-спортивные комплексы; - универсальные спортивные площадки; - спортивные залы
Коммунальное обслуживание (3.1)	- объекты связи; - общественные туалеты; - центральный тепловой пункт (ЦТП); - местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (по-

	<ul style="list-style-type: none"> жарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - сети водоснабжения и сооружения на них; - подземные канализационные сети и сооружения на них; - тепловые сети и сооружения на них; - трансформаторные подстанции (ТП); - газораспределительная сеть; - кабельные линии электропередачи
Образование и просвещение (3.5); Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты высшего профессионального образования; - объекты начального и среднего профессионального образования; - объекты дополнительного образования; - межшкольные учебно-производственные комбинаты
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	<ul style="list-style-type: none"> - скверы; - бульвары; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства; - фонтаны; - спортивные и игровые площадки

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Религиозное использование (3.7)	- культовые здания
Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> - канализационные насосные станции (КНС); - ливневая насосная станция (ЛНС); - распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водонапорные насосные станции (ВНС)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	- многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешенного использования, которые предусмотрены настоящей статьёй)
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме; - многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные малозэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения; - многоквартирные малозэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	- объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования, дополнительного образования
---	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - элементы благоустройства; - площадки для отдыха
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

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

Пределы (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Пределное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м					
Территориальная зона ПК-4							
Без ограничений	Без ограничений	<p><u>Минимальные размеры земельных участков:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -рыночных комплексов принимаются по норме от 7 до 14 кв.м на 1 кв.м торговой площади рыночного комплекса и зависимости от вместимости и функционального назначения; -бань - 0,2 га; -прачечных - 0,5 га; -химчисток - 0,1 га; -пунктов приема вторсырья - 0,01 га на объект; -размещения котельных - 0,7 га; -канализационных очистных сооружений - 1 га; -размещения газонаполнительных станций - 6 га; -станций очистки воды - 1 га; -коммунально-складских объектов – не подлежат ограничению; -приютов для животных - не подлежат ограничению. <p><u>Максимальные размеры земельных участков для:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -бань - 0,4 га; -прачечных - 1,2 га; -химчисток - 1 га; -котельных - 11 га; -канализационных очистных сооружений - 70 га; -газонаполнительных станций - 8 га; -станций очистки воды - 24 га; -коммунально-складских объектов – не подлежат ограничению; -объектов пожарной охраны – не подлежат ограничению. 	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	<p>Для зданий, строений, сооружений – 60%;</p> <p>Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения – не подлежит ограничению.</p>	Без ограничений	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные расстояния до красных линий от: -приемных пунктов вторичного сырья - 5 метров; - пожарных депо - 15 метров.

пригоден для животных - не подлежат ограничению.

Территориальная зона ТК-4

не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Территориальная зона Ц-2

Без ограничений	Без ограничений	<p>Минимальные размеры земельного участка для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межшкольных учебно-производственных комбинатов - 2 га; - средних специальных, профессионально-технических учебных заведений - принимается из расчета: <ul style="list-style-type: none"> - до 300 учащихся - 75 кв. м на 1 учащегося; - от 300 до 900 - 65 - 50 кв. м на 1 учащегося; - от 900 до 1 600 - 40 - 30 кв. м на 1 учащегося; - высших учебных заведений принимается из расчета на 1 000 студентов: <ul style="list-style-type: none"> - университеты, технические, сельскохозяйственные вузы - 12 га; - вузы экономические, педагогические - 7 га; - вузы медицинские - 15 га; - вузы культуры, искусства, архитектуры - 8 га; - физической культуры - определяются заданием на проектирование; - институты повышения квалификации и заочные вузы - соответственно их профилю с коэффициентом 0,5. <p>Максимальные размеры земельного участка для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межшкольных учебно-производственных комбинатов - не подлежат ограничению; - средних специальных, профессионально-технических учебных заведений - не подлежат ограничению; - высших учебных заведений - не подлежат ограничению. 	Не подлежат ограничению.	<p>Пределное (минимальное и максимальное) количество этажей для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 - 16; - общественных зданий - 1 - 16. <p>Пределная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 59; - общественных зданий - 4 - 69. 	<p>многоквартирных многоэтажных жилых домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при новом строительстве - 40%; - при реконструкции - 60%; <p>общественных зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при новом строительстве - 40%; - при реконструкции - 60%; <p>объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежат ограничению.</p>	Без ограничений	-
-----------------	-----------------	---	--------------------------	--	---	-----------------	---

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на котором действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Результаты акта регулирующего использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
		1	2	3	4	5	6	7
				Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, сооружений, сооруженных	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
Земельный участок частично расположен на территории, на которую действие градостроительного регламента не распространяется	Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 22.04.2010г. №1027-п/1 (в ред. Постановлений Мэрии городского округа Тольятти Самарской	Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами:		-	-	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территориях, занятых линейными объектами: 1. минимальная ширина земельного участка – 2м, 2. минимальная площадь земельного участка – 10кв.м. Ширина автомобильных дорог: автомобильные дороги общего пользования местного значения – от 7,5 до 100м	-	-
		Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства					
		-улично-дорожная сеть (12.0.1)	-автомобильные дороги, -пешеходные переходы, -бульвары, -площади, -проезды, -велодорожки, -объекты велосипедной и инженерной инфраструктуры					
		-железнодорожные пути(7.1.1)	-железнодорожные пути					
		-благоустройство территории (12.0.2)	-декоративные, технические, планировочные,					

области от 13.11.2010 №3190-п/1, от 27.10.2011 №3311-п/1, от 14.11.2013 №3482-п/1, от 16.07.2014 №2310-п/1, от 08.12.2014 №4599-п/1, Постановле- ния Администр- ации городского округа Тольятти Самарской области от 23.08.2018 №2485-п/1, от 23.08.2019 №2281-п/1)		конструктивные устройства, элементы озеленения; -малые архитектурные формы; -некапитальные нестационарные строения и сооружения; -информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории; -общественные туалеты.			Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территориях, в границах территорий общего пользования: 3. минимальная ширина земельного участка – 3м; 4. минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м. Ширина улиц в красных линиях: 5. магистральных улиц непрерывного движения – от 75 до 100м; 6. магистральных улиц общегородского значения – от 60 до 80 м; 7. магистральных улиц районного значения – от 35 до 60 м; 8. жилых улиц – от 25 до 35 м; 9. остальных улиц и проездов – от 15 до 25 м.
	-стоянки транспорта общественного пользования (7.2.3.)	-стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту			
	Виды разрешенного использования земельных участков в границах полосы отвода:				
	Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства			
	-объекты дорожного сервиса (4.9.1)	-автозаправочные станции; -здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; -автомобильные мойки; -мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей; -магазины сопутствующей торговли			
	Виды разрешенного использования земельных участков в границах территорий общего пользования:				
-благоустройство территории (12.0.2)	-декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения; -малые архитектурные формы; -некапитальные нестационарные строения и сооружения; -информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории; -общественные туалеты.				
-стоянки транспорта общественного пользования (7.2.3.)	-стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.				

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства: не имеется

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

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

№ _____ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) _____ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки) _____
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения) _____
 регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

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

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

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

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устанавливать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, зона с особыми условиями использования территорий, № 219, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **10458 кв.м**, отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «б».

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.5);	1	426083,30	1315427,93
	2	426070,48	1315426,07
	3	426070,06	1315428,80
	4	426128,60	1315437,45
	5	426188,18	1315446,25
	6	426195,61	1315447,35
	7	426196,03	1315444,50
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.6);	1	426173,12	1315233,67
	2	426144,11	1315433,96
	3	426144,84	1315439,85

	4	426188,18	1315446,25
	5	426195,61	1315447,35
	6	426198,31	1315428,45
	7	426195,71	1315426,49
	8	426222,59	1315240,98
	9	426217,29	1315240,20

7. Информация о границах публичных сервитутов **информация отсутствует**

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

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

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

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

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	426704,42	1315623,43
2	425513,06	1315452,91

- [Дома, дачи](#)
 - [Таунхаусы](#)
 - [Земельные участки](#)
 - Нежилая
 - [Гаражи](#)
 - [Машиноместа](#)
 - Коммерческая
 - [Офисы](#)
 - [Склады](#)
 - [Производство](#)
 - [Помещения свободного назначения](#)
 - [Отдельно стоящие здания](#)
 - [Нежилые здания](#)
 - [Каталог бизнес-центров](#)
 - [Новостройки](#)
 - [Квартиры в новостройках](#)
 - [Каталог ЖК и новостроек](#)
 - [Коттеджные поселки](#)
 - [Застройщики](#)
 - [Коммерческая](#)
 - [Офисы](#)
 - [Склады](#)
 - [Помещения свободного назначения](#)
 - [Отдельно стоящие здания](#)
 - [Производство](#)
 - [Нежилые здания](#)
 - [Каталог Бизнес-центров](#)
 - [Все предложения](#)
 - [Спецпредложения](#)
 - [СМИ](#)
 - [Move Realty Journal](#)
 - [Яндекс.Дзен](#)
 - [Новости](#)
 - [Статьи](#)
 - [Блог проекта](#)
 - [Еще](#)
 - [Риэлторы](#)
 - [Агентства](#)
 - [Консультации](#)
 - [Рейтинг Move.ru](#)
 - [Еще](#)
 - [Коммерческая](#)
 - [Спецпредложения](#)
 - [СМИ](#)
1. [Недвижимость на Move.ru](#)
 2. [Самарская область](#)
 3. [г. Тольятти](#)
 4. Уточните район

Продаю землю промышленного назначения, 2.12 га, Тольятти, Южное шоссе

[Добавить в избранное](#)





9 611 000 Р

цена за га
4 533 491 Р

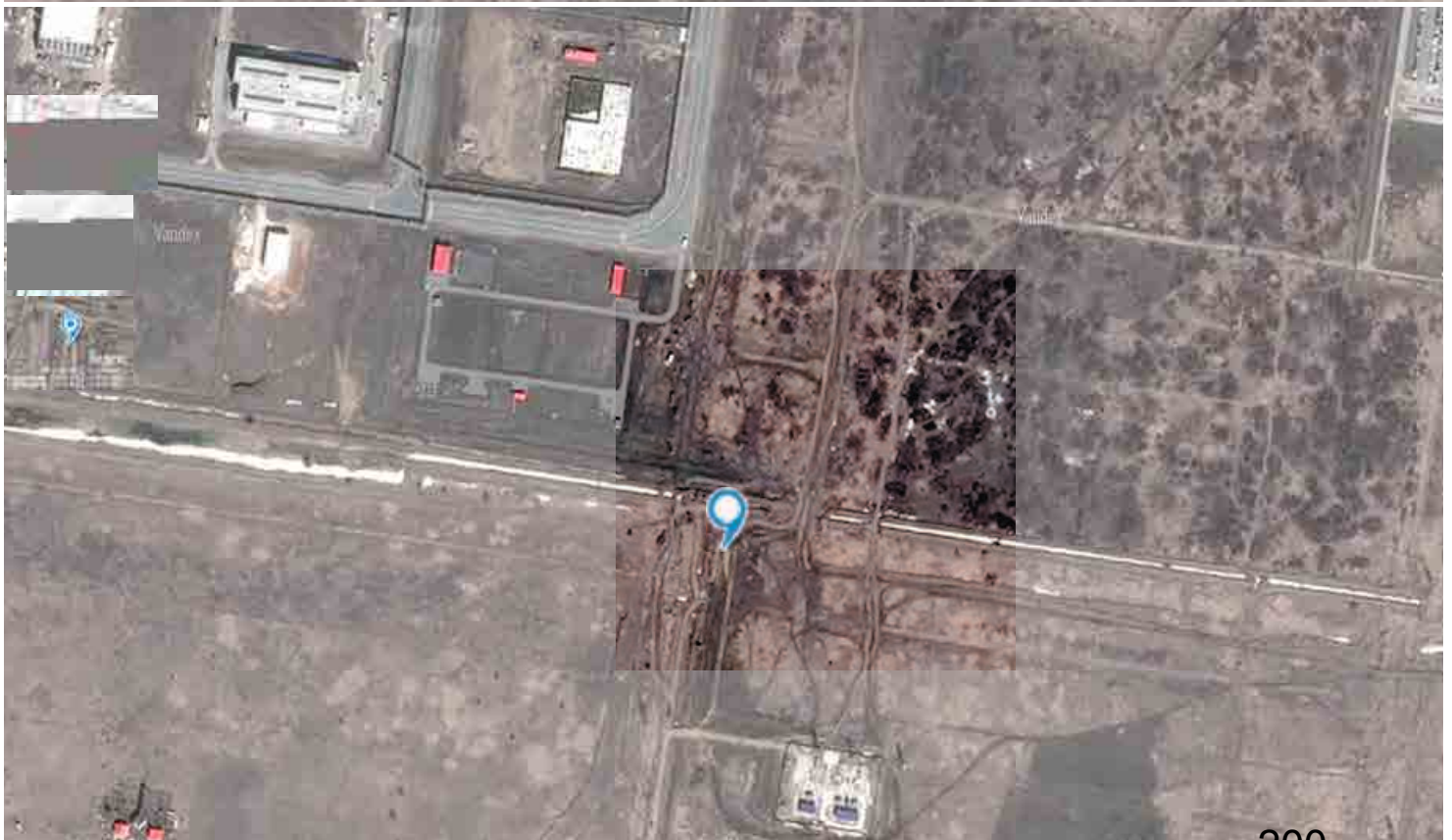
- [руб](#)
- [дол](#)
- [евро](#)

г. Тольятти Южное шоссе
полный адрес

- 1 февраля 2019
- [409](#) (+9 за сегодня)
- Обновлено 10 марта

-  [Пожаловаться](#)
-  [Заметка](#)
-  [Печать](#)
-  [PDF](#)











ЛОГИСТИКА

Объект расположен южнее производственной площадки ПАО «АВТОВАЗ», западнее технопарка «Жигулевская долина». Звонить с 8:30 до 17:15 в будние дни. Или напишите нам, мы обязательно перезвоним!

Информация



Продам земельный участок площадью 212 соток, Самарская область, цена 9 611 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

-  Пожаловаться
-  [Заметка](#)
-  [Печать](#)
-  [PDF](#)

Расположение

Самарская область, Тольятти, Южное шоссе

-  г. Самара:
72 км [на карте](#)
-  г. Тольятти (центр):
15 км [на карте](#)



- Школы
- Парковки
- Похожие объявления поблизости

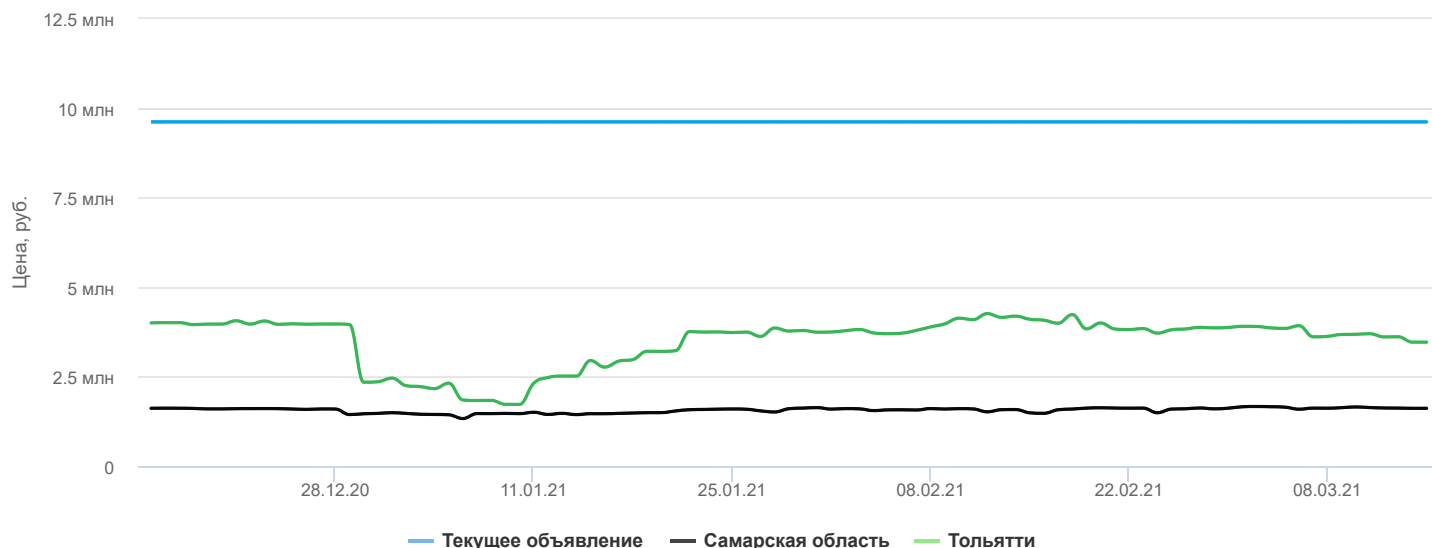
[Смотреть на карте](#)

Ценовой анализ предложения

Временной интервал:

- 1 месяц
- 3 месяца
- 6 месяцев
- За все время

График изменения цен



Highcharts.com

*Средняя цена предложений в данной местности

Сравнение цен

Средняя цена предложения

	За все	Разница с текущим	За м ²	Разница с текущим
Это предложение	9 611 000 руб.		4 533 491 руб.	
Тольятти	3 458 535 руб.	-64%	1 121 руб.	-99%
Самарская область	1 610 567 руб.	-83%	1 207 руб.	-99%

*Данные могут не совпадать с рыночной ценой. На рыночную цену объекта влияет ряд факторов, и мы рекомендуем воспользоваться профессиональной оценкой недвижимости, если вам необходимы точные данные.

Рустем Гиззатуллин

[+7 \(848\) 264-67-94](tel:+78482646794)

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Похожие объявления

9 600 000 Р

2

[г. Тольятти](#) 99

Площадь: 30 соток

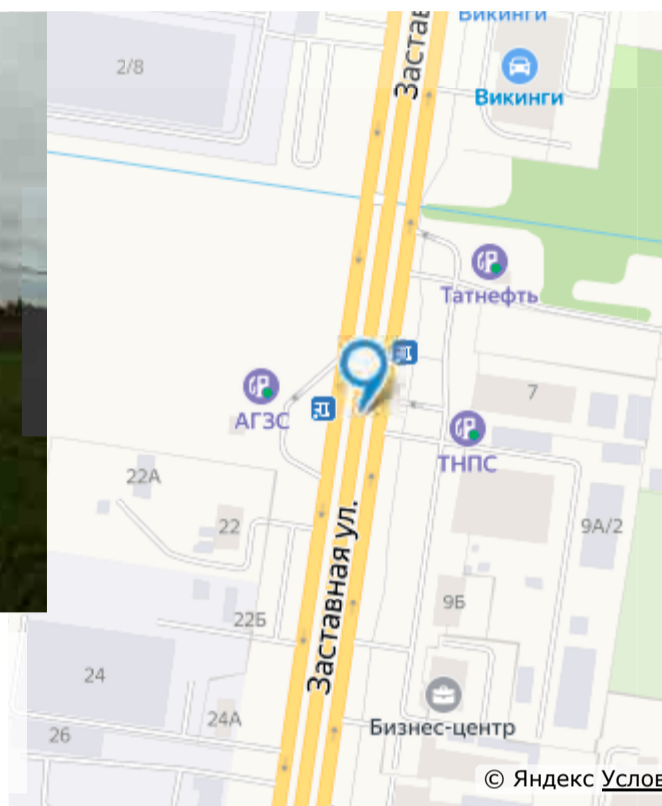
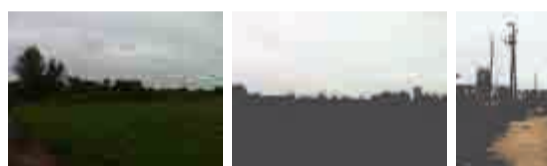
Рекомендуем посмотреть

203

Продажа

Земля коммерческая: Тольятти, Заставная улица - 14 000 000 ₹

[Главная](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продажа](#) / [Тольятти](#) / [Автозаводский](#) / [Земля коммерческая](#) / [Заставная улица](#)



Триэл-сервис,
агент

89272150273

antril@inbox.ru

Оставить
заявку



[ООО Триэл-сервис](#)

8(927)215-02-73

Самарская
область, г.
Тольятти, ул.40 лет
Победы, д.116, к.
№1

antril@inbox.ru

antril.ru



14 000 000 ₹

Оставить заявку

Триэл-сервис

ООО Триэл-сервис

89272150273

Земельный участок 3,9 га в собственности на первой линии по улице заставной. Зона ПК4. Коммуникации по границе участка. Возможна покупка частями. Срочная продажа!!! Очень дешево!!!

Адрес	Тольятти, Автозаводский, Заставная улица
Тип	Земля коммерческая
Использование	земли промышленности
Участок, сот.(сотки)	390

14 000 000 ₹

Размещён 12.10.2017,
обновлён 15.03.2021

Внимание!!!

При обращении в агентство для получения **быстрого** ответа по объекту обязательно говорите, что вы звоните по сайту **МЛС СИТИ** и называйте **точный адрес** объекта недвижимости.

Коммерческая земля, 400 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.

15 000 000 ₽

УСН

ТРИЭЛ-СЕРВИС

Агентство

недвижимости

На рынке с 2001 года



**+7 958 732-
66-10**



 [Отзыв о сайте](#) **сток сельскохозяйственного назначения**

Площадь Категория

Земельный участок в собственности, есть утвержденный проект планировки. Общая площадь участка 4 га в собственности. Можно чстями. Стоимость 1 га- 5 млн. рублей, торг возможен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽
Ставка	375 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.

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







Коммерческая земля, 121 сот.

Самарская область, Тольятти, ул. ГСП



121 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

В стоимость земельного участка входит все коммуникации (Электричество, Канализация, Водоснабжение, Тепловые сети). Предоставляется необходимый объем коммуникаций для Вашего производства бесплатно.

Земельный участок 12197 кв/м. Назначение участка: Земля населённых пунктов - для размещения промышленных объектов. Участок в собственности и не имеет ни каких обременений. Участок находится на первой линии улицы ГСП. Участок зеленый. Огорожен бетонным забором. Асфальтированные подъездные.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 600 000 ₽
Ставка	381 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

4 600 000 ₽

УСН

ID 7341281

**+7 960 244-
78-60**



Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Канализация Есть, на участке

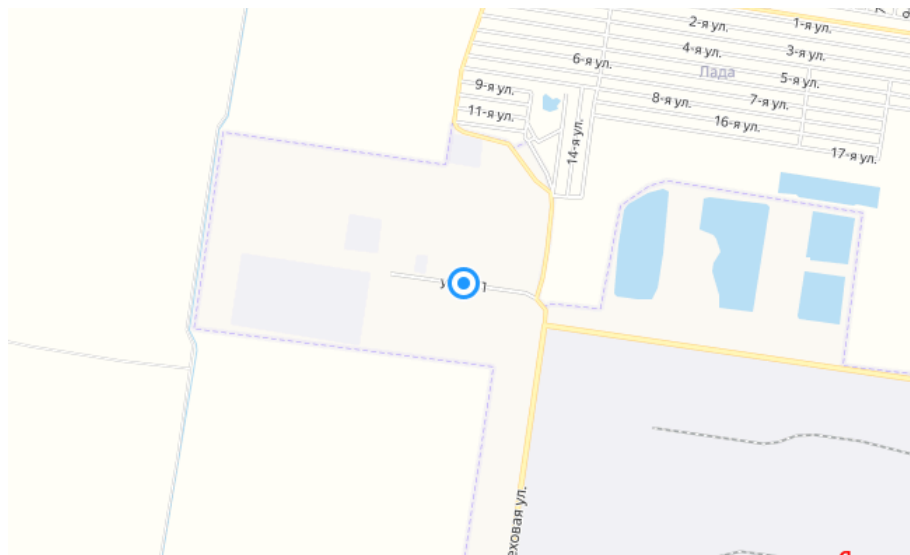
Тип Центральная

Водоснабжение Есть, на участке

Тип Центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Самарская область, Тольятти, ул. ГСП



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





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»[®] _____ >>