

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Филатов В.Д.



Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-35-0922-02

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1

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

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,
Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

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

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

15 148 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов сто сорок восемь тысяч рублей 00 копеек)¹

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



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);

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	12
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА.....	14
3.1.1	Заявление оценщика.....	15
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика	16
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	17
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	17
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	19
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	19
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5.6	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН.	26
5.6.1	Краткая характеристика объекта оценки	26
5.6.2	Данные Росреестра.....	27
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	28
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	38

6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	38
6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	39
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	41
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	42
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	43
8.1	Последовательность определения стоимости	43
8.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	43
8.3	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	46
8.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	46
8.3.2	Доходный подход	48
8.3.3	Затратный подход	51
8.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	52
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
9.1.1	Объекты-аналоги земельные участки	55
9.1.2	Объекты-аналоги жилые дома	56
9.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	58
9.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	64
9.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	67
9.1.6	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	71
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	72
10.1	ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	74
11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	75
12	ДОКУМЕНТАЦИЯ	76

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м., расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	Итого	166,00	349,20		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года.

1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Не применялся	0,00	12 311 967,89	1,00	Не применялся	0,00	12 312 000,00
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	2 835 641,88	1,00	Не применялся	0,00	2 836 000,00
Итого:												15 148 000,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС составляет: **15 148 000,00 руб.** (Пятнадцать миллионов сто сорок восемь тысяч рублей ноль копеек).

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	12 312 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	2 836 000,00
		166,00	349,20		15 148 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 сентября 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года.
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №35 от 01 сентября 2022 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	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
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	16 сентября 2022 года.
Срок проведения оценки:	с 01 сентября 2022 года по 16 сентября 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-35-0922-02
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	Итого	166,00	349,20		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к

расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

3.1 Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, оценщик исходил 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»² (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось 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 оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

16 сентября 2022 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка

справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 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.

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

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во
1	Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом	63-АЖ №440712 от 23 января 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	63-АЖ №440713 от 23 января 2012 года	1
3	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491221583	4
4	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491219367	11
5	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472	11
6	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478	16

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

По данным выписок из ЕГРН Собственники имущества: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получить

доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода. По данным выписок из ЕГРН на объект оценки имеются следующие обременения – доверительное управление.

5.4 Фотографии объекта оценки







5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

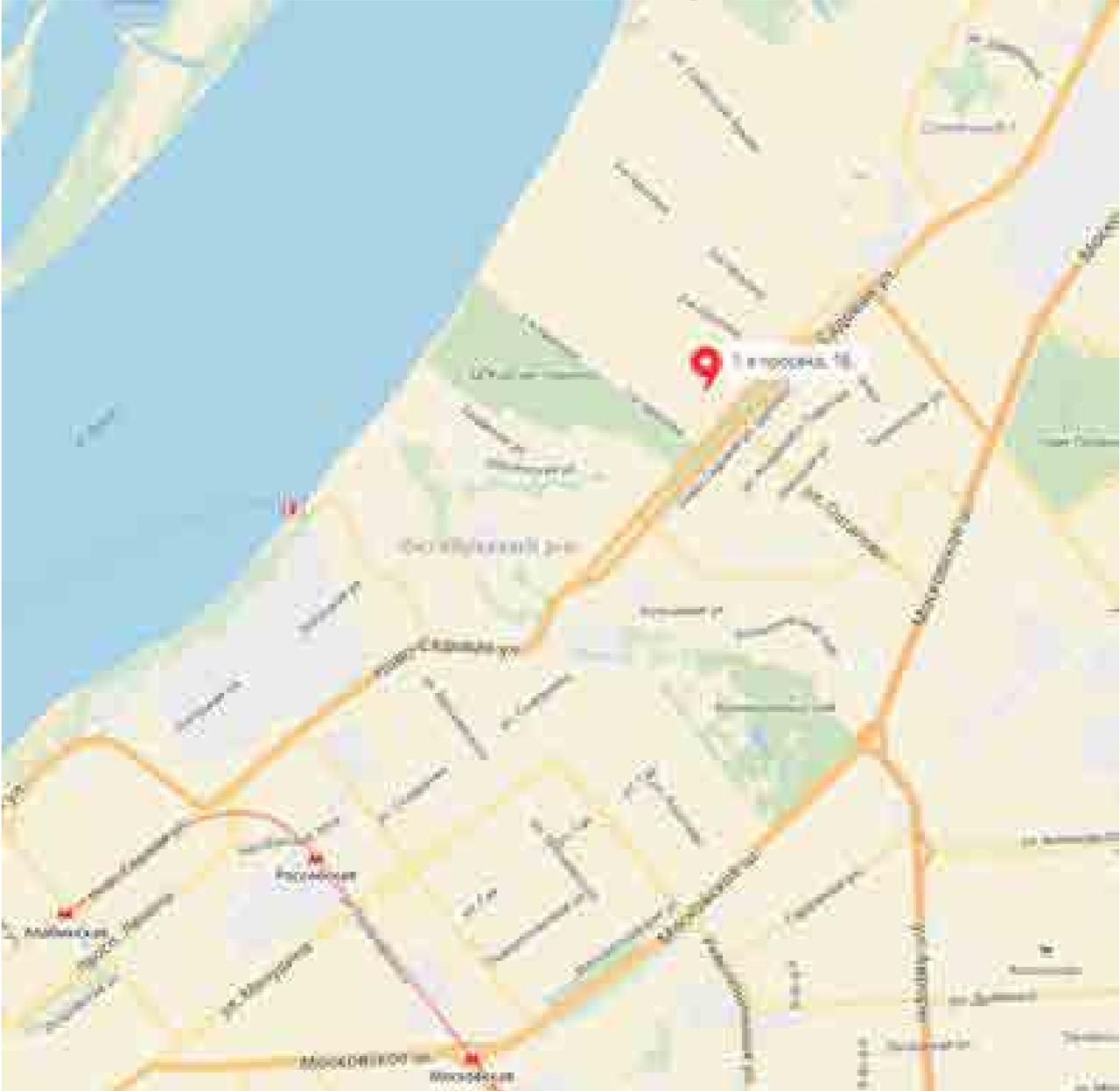
Непосредственное окружение объекта оценки составляют жилые дома (таунхаусы, дуплексы, коттеджи).

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Самара.



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Общая схема местоположения объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Возможность подъезда к территории объекта оценки легкового и грузового транспорта не ограничена.

5.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки и земельного участка, на котором он расположен.

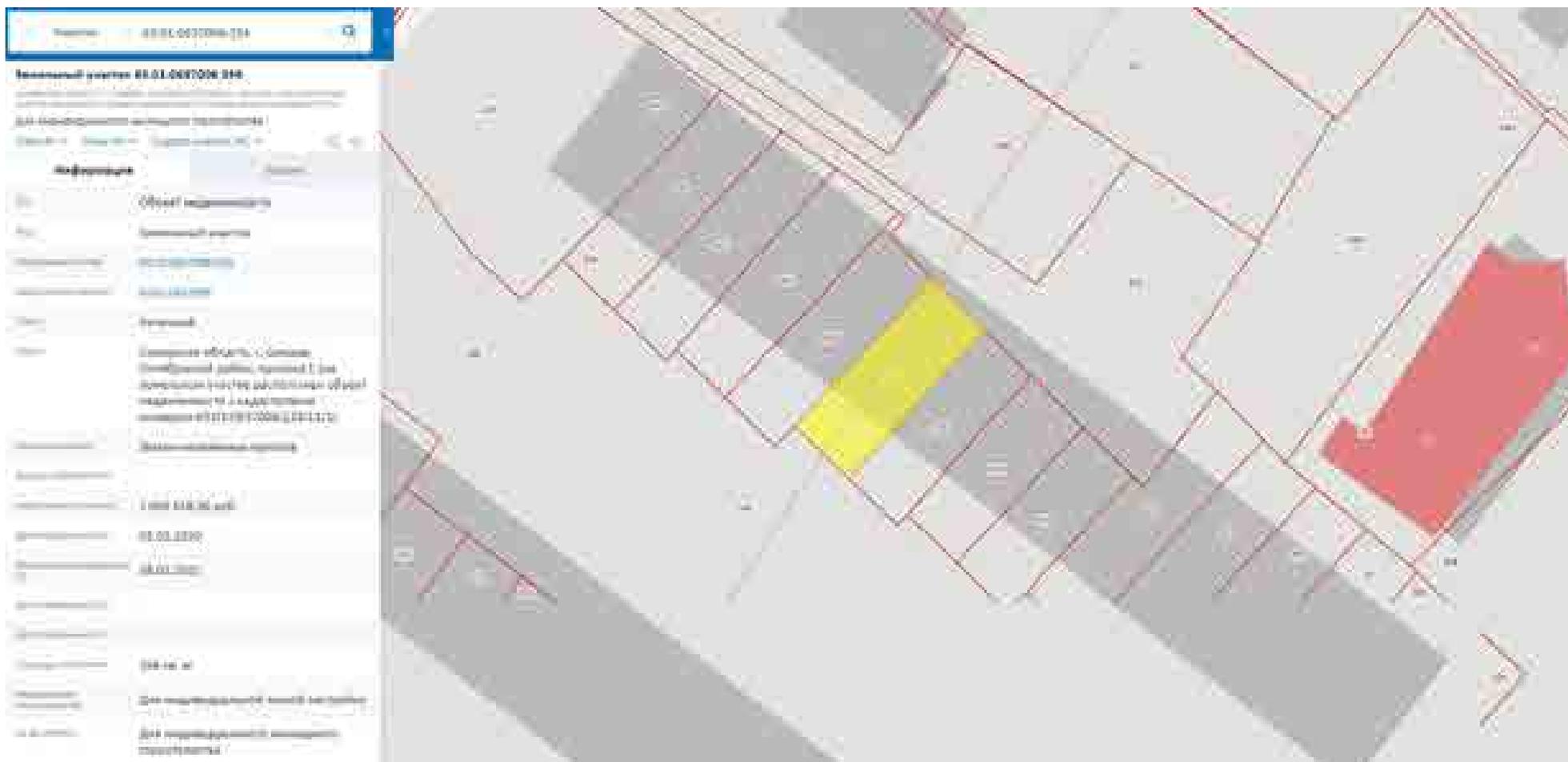
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	Итого	166,00	349,20		

5.6.2 Данные Росреестра.

Земельный участок



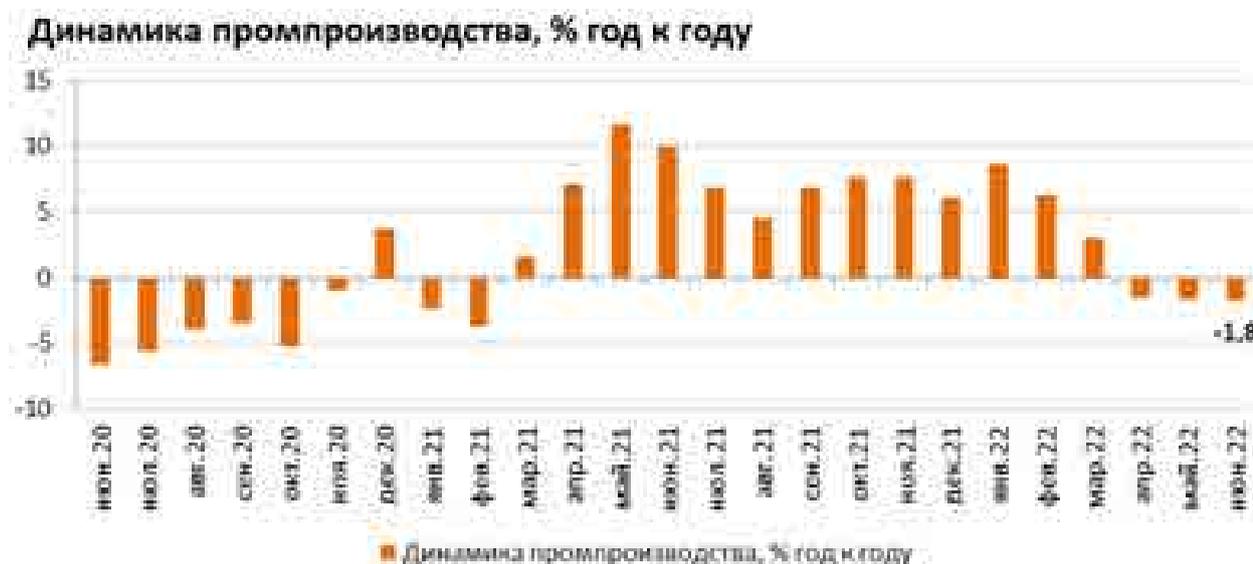
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

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

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



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

Вид продукции	ИП 2022	Июнь 2022 / Июнь 2021	ИП 2022 / ИП 2021
Добыча угля, млн тонн	208	+0,2%	-0,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	263	+2,7%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	314	-23,2%	-6,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	16,8	+0,7%	+7,7%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+7,9%	+7,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,5	+1,7%	+5,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,0	+10,8%	+1,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	82,3	-13,9%	-9,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	+0,7%	+11,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,1	+6,0%	+12,8%
Цемент, млн тонн	78,1	+0,7%	+8,6%
Бетон товарный, млн м3	19,3	+14,5%	+20,9%
Прокат готовый, млн тонн	31,5	-20,3%	-4,6%
Трубы стальные, млн тонн	6,7	+6,6%	+15,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	281,0	-89,0%	-61,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	70,4	-40,0%	-17,7%

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

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

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

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

Показатель	Январь-май 2022 г.	Справочно: Январь-май 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 500,2	+9 669,6
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,4%

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

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2022 г., млрд руб.	Январь-май 2022 г. / Январь-май 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+356,6	+50,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 134,9	+43,9%
Обрабатывающие производства	+4 634,3	+52,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром:	+710,5	+22,7%
в т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+487,9	+1,4%
Водоснабжение	+41,4	+5,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 808,2	+82,4%
Строительство	+198,6	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение:	+524,7	+25,3%
в т.ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-3,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-18,3	-
Информация и связь	+90,5	-49,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	20,1	+40,6%

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

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

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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

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

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

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

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

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

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

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



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

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

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

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

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

Выводы:

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

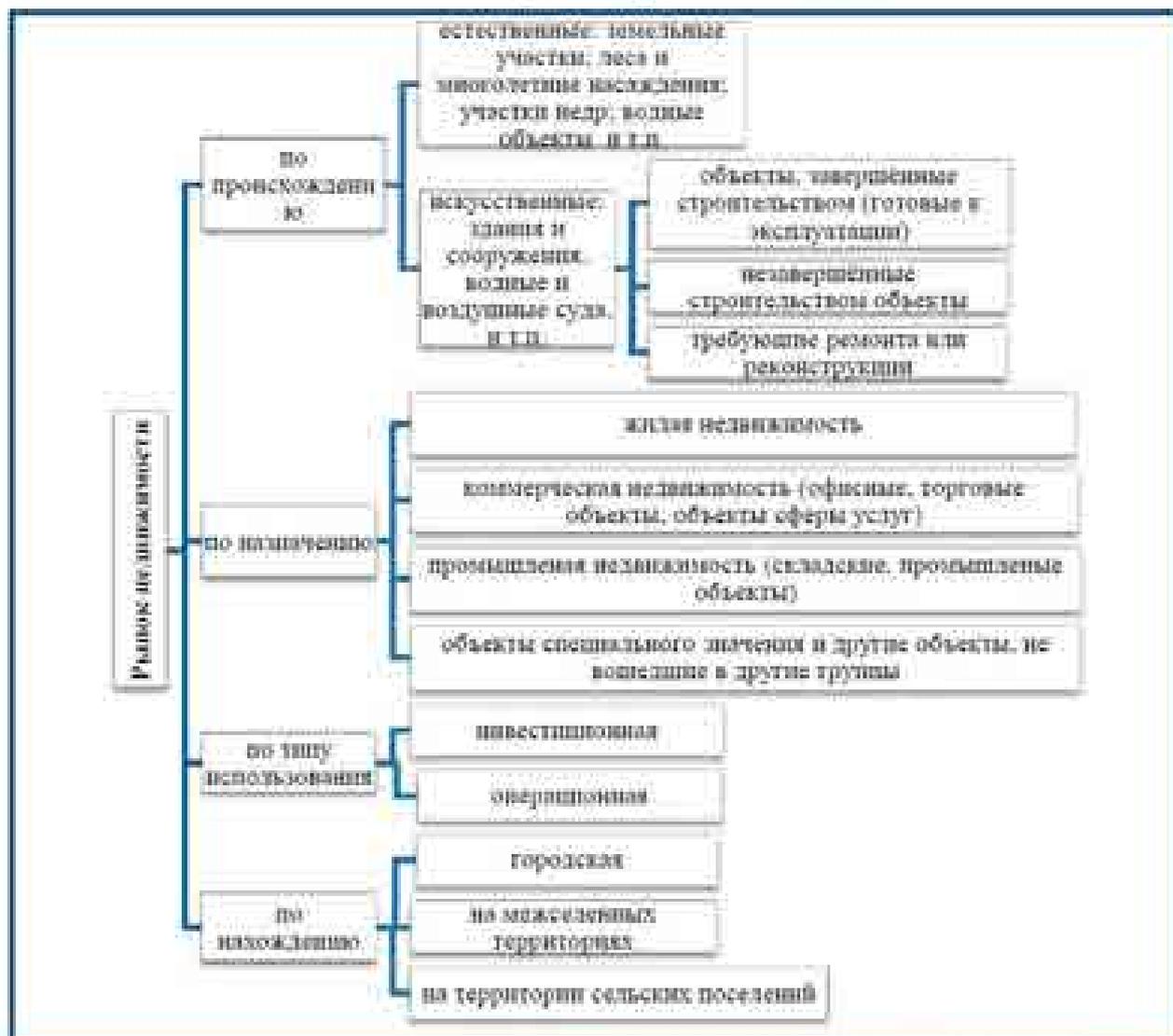
- **Ключевая ставка ЦБ в июле была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 9,5% до 8% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I полугодия 2022 года выросло в 3,5 раза до \$138,5 млрд., в то время как сальдо финансового счета выросло в 3,2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

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

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источники: систематизация, выполненная Оценщиками

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Исследование рынка индивидуальных жилых домов г. Самара 2 квартал 2022г. приведен в Приложении к данному Отчету.

Исследование рынка земельных участков под жилищное строительство г. Самара 2 квартал 2022г. приведен в Приложении к данному Отчету.

Источник: www.taosamara.ru

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование:

- Объем передаваемых прав,
- Финансовые условия,
- Условия продажи (чистота сделки),
- Размеры,
- Местоположение,
- Наличие коммуникаций.

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru	cian.ru	avito.ru	avito.ru	cian.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Шушенская ул., 23Д	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 2-я, 65	Самарская область, Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лейтенанта Шмидта, 38
8	Площадь, кв.м.	1 400,00	730,00	650,00	2 500,00	1 340,00
9	Стоимость, руб.	28 000 000,00	12 100 000,00	15 000 000,00	47 500 000,00	20 100 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 000,00	16 575,34	23 076,92	19 000,00	15 000,00
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/277658499/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/262424738/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2381791422	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_316981349	https://samara.cian.ru/sale/suburban/204256807/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-02
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей
 площадью 349,20 кв.м.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	avito.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново- Садовая ул.	Самарская область, Самара, 7-я просека, 140 р-н Промышленный	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Днепростроевская ул., 23Г	Самарская область, Самара, Усадебная ул., 22
8	Площадь, кв.м. дома	88,00	255,00	206,90	443,50
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	200,00	200,00	390,00
9	Стоимость, руб.	6 500 000,00	15 100 000,00	10 850 000,00	22 000 000,00
12	Состояние отделки	Современный ремонт	Без отделки	Без отделки	Современный ремонт
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/266669236/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_255m_na_uchastke_2sot._1822581927	https://samara.cian.ru/sale/suburban/267214112/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_4435m_na_uchastke_39_sot._1177992460

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-35-0922-02
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

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

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

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

В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением, удаленностью от центра, транспортная инфраструктура (удаленность от остановок городского транспорта, аэропорта, федеральной трассы), год постройки или реконструкции, качество ремонта и другими факторами.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

8.2 Общие понятия и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

Полное право собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении

(активы)	или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>

Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустрашимое обесценение (Международные стандарты оценки). износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

8.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

8.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и

проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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 рыночного (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 (п. 13 - 14 ФСО № 1).

8.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это 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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть

безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

Модели оценки опциона:

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

8.3.3 Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Методы оценки, применяемые в данном отчете представлены в таблице ниже.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-02
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
 ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Тип	Адрес	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	жилой дом	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.	Применяется	Не применяется, т.к. объект оценки не подлежит коммерческому использованию
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	з/у	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применяется, т.к. земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял	Применяется	Не применяется, т.к. объект оценки не подлежит коммерческому использованию

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже агентств недвижимости и сборников журнала «Rway», а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

9.1.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru	cian.ru	avito.ru	avito.ru	cian.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Шушенская ул., 23Д	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 2-я, 65	Самарская область, Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лейтенанта Шмидта, 38
8	Площадь, кв.м.	1 400,00	730,00	650,00	2 500,00	1 340,00
9	Стоимость, руб.	28 000 000,00	12 100 000,00	15 000 000,00	47 500 000,00	20 100 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 000,00	16 575,34	23 076,92	19 000,00	15 000,00
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/277658499/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/262424738/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot._izhs_2381791422	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_316981349	https://samara.cian.ru/sale/suburban/204256807/

*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

9.1.2 Объекты-аналоги жилые дома

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	avito.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Самарская область, Самара, 7-я просека, 140 р-н Промышленный	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Днепростроевская ул., 23Г	Самарская область, Самара, Усадебная ул., 22
8	Площадь, кв.м. дома	88,00	255,00	206,90	443,50
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	200,00	200,00	390,00
9	Стоимость, руб.	6 500 000,00	15 100 000,00	10 850 000,00	22 000 000,00
12	Состояние отделки	Современный ремонт	Без отделки	Без отделки	Современный ремонт
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/266669236/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kotttedzhi/taunhaus_255m_na_uchastke_2sot._1822581927	https://samara.cian.ru/sale/suburban/267214112/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kotttedzhi/taunhaus_4435m_na_uchastke_39_sot._1177992460

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-02
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

9.1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 106, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 4,6-12,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -8,8%.

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	18,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,9%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	6,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 106., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 111, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) составляет 6,6-9,4 % в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,00%**.

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

Таблица 111

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1 Дачи	9,4%	8,1%	10,7%
2 Дома	8,3%	7,0%	9,6%
3 Таунхаусы	8,0%	6,6%	9,4%
4 Коттеджи	9,0%	7,6%	10,4%

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2022г. В связи с тем, что ситуация на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не изменилась. Корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены внутри одного коттеджного поселка. Данная корректировка не применялась. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

Корректировка на площадь объекта (Земельный участок)

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

В связи с тем, что рынок продажи земельных участков сравнительно маленьких размеров отсутствует и подбор аналогов схожих по площади с оцениваемым не представляется возможным, Оценщик ведет расчет по аналогам наиболее подходящим для оцениваемого объекта.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. табл. 33 корректировка для земельных участков под жилую застройку составляет:

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Комментарии Автора Справочника: В случае если значения площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам. Но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Оценщик провел анализ рынка, сегмента земельных участков для ИЖС Самары, показавший единую усредненную стоимость земельных участков площадью в среднем до 50 соток, что соответствует данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. табл. 30 корректировка для земельных участков из всех сегментов составляет:

Таблица 30

		Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹										
Площадь сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,06	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,05	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Учитывая вышеизложенное введение корректировки на фактор масштаба (площадь) для участков менее 5000 кв.м. (50 соток), не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 49

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. Объекты аналоги имеют сопоставимое состоянию отделки с объектом оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип отделки Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети Интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

Бюджетный (Экономный, муниципальный) – Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести поклейку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Так же устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.

Современный – Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный – представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняется перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-тепло изоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный – подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости в зависимости от этажа расположения представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2021 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 9-1 Матрица коэффициентов

Справочник оценщика недвижимости 2021 Жилые дома, Корректирующие коэффициенты к базисному (или равнозначному) состоянию
 Новые версии до 10.03.2021

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		Объект оценки						
		Базисное	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Базисное	0	500	4 705	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитального ремонта	500	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 705	5 379	0	458	5 028	8 838	16 918
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	458	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 028	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 838	8 381	3 811	0	8 026
	Элитный	21 705	22 295	16 918	16 457	11 887	8 026	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А, табл.70

9.1.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Шушенская ул., 23Д	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 2-я, 65	Самарская область, Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лейтенанта Шмидта, 38
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		28 000 000	12 100 000	15 000 000	47 500 000	20 100 000
Площадь объекта, кв.м	166,00	1 400,00	730,00	650,00	2 500,00	1 340,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		20 000,00	16 575,34	23 076,92	19 000,00	15 000,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		20 000,00	16 575,34	23 076,92	19 000,00	15 000,00
Среднее значение, руб./кв.м		18 730,45				
Коэффициент вариации		16,70%				
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		20 000,00	16 575,34	23 076,92	19 000,00	15 000,00
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Корректировка ед. цены		-1 760,00	-1 458,63	-2 030,77	-1 672,00	-1 320,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	15 116,71	21 046,15	17 328,00	13 680,00

Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	15 116,71	21 046,15	17 328,00	13 680,00
Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	15 116,71	21 046,15	17 328,00	13 680,00
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Шушенская ул., 23Д	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 2-я, 65	Самарская область, Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лейтенанта Шмидта, 38
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	15 116,70	21 046,20	17 328,00	13 680,00
Площадь, кв.м	166,00	1 400,0	730,0	650,0	2 500,0	1 340,0
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	15 116,70	21 046,20	17 328,00	13 680,00
Среднее значение, руб./кв.м		17 082,18				

Коэффициент вариации		16,70%				
Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 760,0	-1 458,6	-2 030,7	-1 672,0	-1 320,0
Относительная величина внесенных корректировок		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
	25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная стоимость		3 648,00	3 023,34	4 209,24	3 465,60	2 736,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	17 082,18					

9.1.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Самарская область, Самара, 7-я просека, 140 р-н Промышленный	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Днепростроевская ул., 23Г	Самарская область, Самара, Усадебная ул., 22
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		6 500 000	15 100 000	10 850 000	22 000 000
3	Площадь жилого дома, кв.м	349,20	88,00	255,00	206,90	443,50
	Площадь земельного участка, кв.м		100,00	200,00	200,00	390,00
	Стоимость земельного участка, руб.		1 708 218,00	3 416 436,00	3 416 436,00	6 662 050,20
4	Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		54 452,07	45 817,90	35 928,29	34 583,88
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		54 452,07	45 817,90	35 928,29	34 583,88
5	Среднее значение, руб./кв.м		42 695,54			
	Коэффициент вариации		21,79%			
6	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		54 452,07	45 817,90	35 928,29	34 583,88

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-4 356,17	-3 665,43	-2 874,26	-2 766,71
	Скорректированная ед. цена		50 095,90	42 152,47	33 054,03	31 817,17
8	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		50 095,90	42 152,47	33 054,03	31 817,17
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		50 095,90	42 152,47	33 054,03	31 817,17
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Самарская область, Самара, 7-я просека, 140 р-н Промышленный	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Днепростроевская ул., 23Г	Самарская область, Самара, Усадебная ул., 22
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		50 095,90	42 152,50	33 054,00	31 817,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		50 095,90	42 152,50	33 054,00	31 817,20
12	Площадь, кв.м	349,20	88,0	255,0	206,9	443,5
	Корректировка		-18,00%	0,00%	0,00%	10,00%
	Корректировка ед. цены		-9 017,26	0,00	0,00	3 181,72
	Скорректированная ед. цена		41 078,64	42 152,50	33 054,00	34 998,92
13	Тип отделки	Без отделки	Современный ремонт	Без отделки	Без отделки	Современный ремонт
	Корректировка		-23,90%	0,00%	0,00%	-28,05%
	Корректировка ед. цены		-9 818,00	0,00	0,00	-9 818,00
	Скорректированная ед. цена		31 260,64	42 152,50	33 054,00	25 180,92
	Среднее значение, руб./кв.м		32 912,02			
14	Коэффициент вариации		21,33%			
15	Число внесенных корректировок	8,00	3	1	1	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-23 191,4	-3 665,4	-2 874,3	-9 403,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-42,59%	-8,00%	-8,00%	-27,19%
		1,00	0,375	0,125	0,125	0,375
		21,33	2,667	8,000	8,000	2,667
18	Удельный вес	1,00	0,125	0,375	0,375	0,125
19	Удельная стоимость		3 907,58	15 807,19	12 395,25	3 147,62

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-02
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	35 257,64				
----	--	-----------	--	--	--	--

9.1.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ ст.	Категория	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Средняя цена 1 м2 земельного участка объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	Средняя цена 1 м2 жилого дома объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость жилого дома по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	жилой дом	63:01:0637006:283	0,00	349,20	0,00	0,00	35 257,64	12 311 967,89	12 311 967,89
2	з/у	63:01:0637006:354	166,00	0,00	17 082,18	2 835 641,88	0,00	0,00	2 835 641,88
		Итого:							15 147 609,77

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 сентября 2022 года:

15 147 609,77 руб. (Пятнадцать миллионов сто сорок семь тысяч шестьсот девять рублей 77 копеек)

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Не применялся	0,00	12 311 967,89	1,00	Не применялся	0,00	12 312 000,00
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	2 835 641,88	1,00	Не применялся	0,00	2 836 000,00
Итого:												15 148 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-02
Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1, на 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

15 148 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов сто сорок восемь тысяч рублей 00 копеек)³

Оценщик


/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./

³ 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);

10.1 Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	12 312 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	2 836 000,00
		166,00	349,20		15 148 000,00

11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 118, январь 2022 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2021,2022» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №30, 2022 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

12 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5 ИНН 7701951014 Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петликова, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2021 г. - второй платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2022 г. - третий платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2023 г. - четвертый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2024 г. - пятый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2025 г. 5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с односторонними непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования;

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701931014

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

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала ПАО Банк «ФК» в г. Москва



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Генеральный директор филиала
Ингосстрах-Москва
Секция/отдел
страхового финансового и
профессионального рисков



Иск. Т. Д. Сидорова К.Т. тел. 27011
А.А. Салыкин



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Артюховский С.Ю., Руководитель филиала в Республике
франшизы и профессиональное участие, действующий
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 09 апреля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бузникин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

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

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 63-АЖ № 380593 , дата выдачи 09.12.2011

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011,
№63-63-01/285/2011-042

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на
основании данных индексных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв. м, этаж подвал, этаж
№ 1, этаж № 2, мансарда, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н,
просека 1, д.10К, кп.1

Катастрофный (или условный) номер: 63-01.0637006:223:11/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-043

Регистратор

Мельников А. Н.

МП

(подпись)

63-АЖ № 440712



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Второе, взамен свидетельства : серия 63-АЖ, № 380595, дата выдачи 09.12.2011

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, №63-63-01/285/2011-042

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда пенсионного "Первый Пенсионный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов дельта владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, пр. Октября 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:354

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-044

Регистратор

Мельников А. Н.

(подпись)

63-АЖ № 440713



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: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1).
Площадь, м2:	166 +/- 5
Кадастровая стоимость, руб.:	1093518.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:252
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434
:
: 04.02.2020 04.05.2021

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: 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472		Всего листов выписки: 11	
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/285/2011-044 09.12.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354
3.1	<p>вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p> <p>дата государственной регистрации: 01.03.2016 17:02:42</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/285/2011-044</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015 Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009 Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009 Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010 Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010 Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010 Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010 Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010 Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011 Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011 Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012 Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012 Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014 Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015 Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 49936308595624827604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	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	

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 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: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200

Условные обозначения

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p>	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 499363085956248297604825293765649464434
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 04.02.2020 по 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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

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
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	43°17.3`	3.08	данные отсутствуют	63:01:0637006:425	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.Первая, д.10И, строен.1
2	1.1.2	1.1.3	41°15.5`	6.61	данные отсутствуют	63:01:0637006:425	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.Первая, д.10И, строен.1
3	1.1.3	1.1.4	133°35.3`	7.75	данные отсутствуют	63:01:0637006:228	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	221°2.1`	6.44	данные отсутствуют	63:01:0637006:355	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	221°45.0`	14.72	данные отсутствуют	63:01:0637006:355	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	312°45.5`	7.95	данные отсутствуют	63:01:0637006:249	адрес отсутствует; Самарская область, г.Самара, ул.Ленинская, д.204, кв.4; Самарская область, г.Самара, просп.Ленина, д.1, кв.419
7	1.1.7	1.1.1	42°16.2`	11.58	данные отсутствуют	63:01:0637006:425	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.Первая, д.10И, строен.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 49936308595624827604825293765649464434

: 04.02.2020 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: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

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	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1
2	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1
3	391513.53	1376345.09	Временный межевой знак	0.1
4	391508.19	1376350.7	Временный межевой знак	0.1
5	391503.33	1376346.47	Временный межевой знак	0.1
6	391492.35	1376336.67	Временный межевой знак	0.1
7	391497.75	1376330.83	Временный межевой знак	0.1
1	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 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	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472

Кадастровый номер: 63:01:0637006:354

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 63:01:0637006:354/1



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p>	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 499363085956248297604825293765649464434
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 04.02.2020 по 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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
63:01:0637006:354/1	120	данные отсутствуют	

полное наименование должности	
	М.П.
	инициалы, фамилия

499363085956248297604825293765649464434
: 04.02.2020 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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113472			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0637006:354/1				
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	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1
2	391506.84	1376342.62	Временный межевой знак	0.1
3	391507.14	1376342.91	Временный межевой знак	0.1
4	391507.17	1376343.1	Временный межевой знак	0.1
5	391507.14	1376343.44	Временный межевой знак	0.1
6	391507.06	1376343.96	Временный межевой знак	0.1
7	391506.79	1376344.54	Временный межевой знак	0.1
8	391506.47	1376345.04	Временный межевой знак	0.1
9	391505.95	1376345.56	Временный межевой знак	0.1
10	391505.49	1376345.88	Временный межевой знак	0.1
11	391504.97	1376346.08	Временный межевой знак	0.1
12	391504.51	1376346.2	Временный межевой знак	0.1
13	391503.99	1376346.24	Временный межевой знак	0.1
14	391503.76	1376346.01	Временный межевой знак	0.1
15	391503.33	1376346.47	Временный межевой знак	0.1
16	391492.35	1376336.67	Временный межевой знак	0.1
17	391497.75	1376330.83	Временный межевой знак	0.1
18	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1
1	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956246297604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:	63:01:0637006:283		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5-64603 (36:401:002:000228530); Кадастровый номер 63:01:0637006:223:11/1; Условный номер 63:01:0637006:223:11/1		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1		
Площадь, м2:	349.2		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Мансарда №1, Этаж №2, Подвал №1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	9235180.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0637006:274		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956246257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/285/2011-043 09.12.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 16	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:283
3.1	<p>вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p> <p>дата государственной регистрации: 01.03.2016 16:40:43</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/285/2011-043</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.06.2009г. до 01.06.2024г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015 Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009 Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009 Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010 Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010 Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010 Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010 Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010 Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011 Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011 Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012 Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012 Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014 Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015 Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

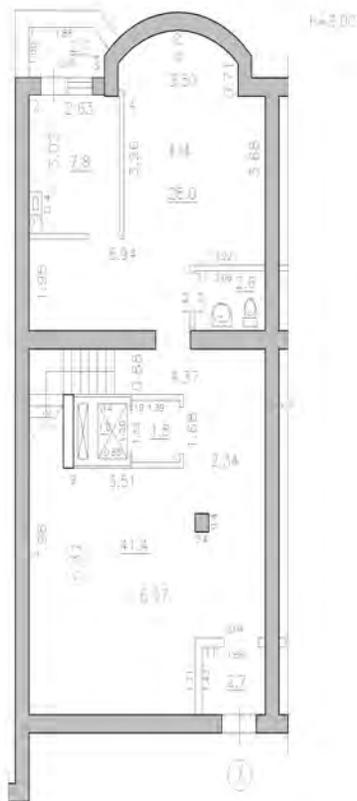
М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	

План подвала



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	------	-------------------

499363085956248297604825293765649464434
 :
 : 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	

План мансарды



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

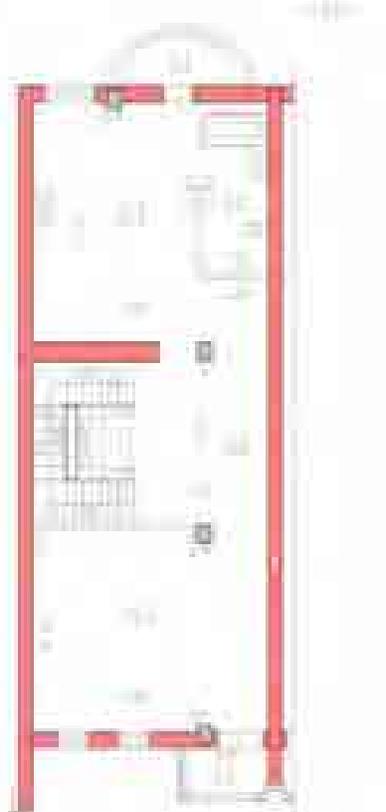
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	------	-------------------

: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	

План 2 этажа



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	

План 1 этажа



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №7 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434
:
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №8 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №9 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	
данные отсутствуют			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №10 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		2	
данные отсутствуют			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №11 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113478			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
63:01:0637006:283		1	
данные отсутствуют			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.09.2022 № 99/2022/491221583			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64603 (36:401:002:000228530), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:11/1
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1
Площадь:	349.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	9235180.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
02.09.2022 № 99/2022/491221583		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0637006:274
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер: 02.09.2022 № 99/2022/491221583		63:01:0637006:283	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	_____
02.09.2022 № 99/2022/491221583		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-043 от 09.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/285/2011-043
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Принято заявление: Регистрация иного ограничения 19.01.2016 10:52, запись №63/001/701/2016-495.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Площадь:	166 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1093518.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:252
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491219367		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Прошалькина Елена Валерьевна №63-11-96	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

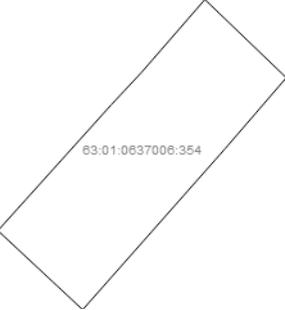
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : __	Всего разделов: __
02.09.2022 № 99/2022/491219367		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-044 от 09.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иные ограничения (обременения) прав
3.	3.1.1. вид:	01.03.2016
	дата государственной регистрации:	63-63-01/285/2011-044
	номер государственной регистрации:	с 24.06.2009 по 01.06.2024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

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

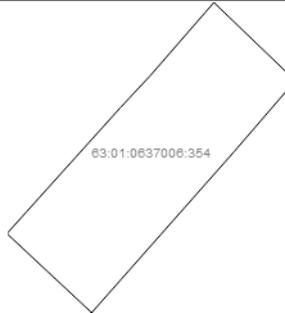
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391508.56	1376340.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391513.53	1376345.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391508.19	1376350.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391503.33	1376346.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391492.35	1376336.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:01:0637006:354/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : __	Всего разделов: __
02.09.2022 № 99/2022/491219367		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	120	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.08.2016
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
		02.09.2022 № 99/2022/491219367		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:			63:01:0637006:354	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391508.56	1376340.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391508.56	1376340.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391503.33	1376346.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391492.35	1376336.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391506.84	1376342.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391507.14	1376342.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391507.17	1376343.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391507.14	1376343.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391507.06	1376343.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391506.79	1376344.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391506.47	1376345.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391505.95	1376345.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391505.49	1376345.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391504.97	1376346.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
02.09.2022 № 99/2022/491219367			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	391504.51	1376346.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391503.99	1376346.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391503.76	1376346.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

ОГЛАВЛЕНИЕ

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

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 136 709 чел. (2022г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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



Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5

- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением жд трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

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

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

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

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».



На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

4. Железнодорожный район (88,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

Промышленный — самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) — 2,4 километра. Площадь района составляет — 4,86 тыс. га.

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и



металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

9. Красноглинский район (100,2 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Соколы горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из посёлков (Берёза, Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка, Прибрежный, Красный Пахарь и Козелки) и села Ясная Поляна.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

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

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2021-2022 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
транспортировка и хранение, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот розничной торговли, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот общественного питания, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	x	100,3	117,4	x	114,1
Индекс потребительских цен, %	x	92,3	118,7	x	127,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	12,0	99,3	51,0	x	x
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Таблица 1.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

В начале 2022 года экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику развития.

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

Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Планируемые приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- Благоустройство общественных пространств.

В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 5 общественных территорий:

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

Ремонт автомобильных дорог.

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

3. Ремонт трамвайного междупутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

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

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

В 2022 году приоритетным направлениям в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.

На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.



- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

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

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

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

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

Достижение показателей результативности по данному направлению в полном объеме возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – оснащении школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и программным обеспечением.

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

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

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

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

- методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;
- обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;
- сохранение доли педработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников (20,93%);
- сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников на уровне 27%.

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

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

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

- Долотный переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);
- ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

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

- ул. Подшипниковая, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);
- ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);
- дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

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

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

Таблица 3.1 Основные коттеджные поселки г. Самара по состоянию на 2 квартал 2022 года

Название	Адрес	Площадь з/у, сот.	Количество домов/участков	Описание	Источник
Существующие коттеджные поселки					
Альпийская деревня	Красноглинский р-н, п. Управленческий	участки от 5		Комплекс оснащен всеми необходимыми коммуникациями. Дома газифицированы и отапливаются. Площадь дома от 150 кв.м. Внутренняя планировка может меняться от состава и потребностей каждой конкретной семьи.	http://alpen-dorf.ru/categories/
Гагаринец	Кировский р-н, в р-не турбазы «Дубки»	участки от 8	36 домов	Охраняемый посёлок. Все коммуникации.	
Царев Град	Красноглинский р-н, жилой массив «Царев Град»	900	51 дом	Предусмотрена автостоянка для гостей, детский городок, рекреационно-парковая зона, водозаборный узел и пожарный резервуар.	http://carev-grad.ru
В Дубках	Кировский р-н, Студеный овраг/турбаза «Дубки»	300	25 домов	К продаже предлагаются коттеджи с земельным участком и подключенными городскими коммуникациями. Площадь прилегающего участка составляет от 5 до 6 соток.	http://vdubkah.ru/
Ренессанс	Октябрьский р-н, 3 просека	120	11 домов	Предусматривает собственную огороженную и охраняемую территорию, детскую площадку, автостоянку для гостей. Единый высокий каменный забор, который огораживает территорию поселка. На территории расположена удобная подъездная дорога к каждому коттеджу и индивидуальному участку площадью 6-8 соток.	www.renessansdom.ru
Муромский городок	Красноглинский р-н, жилой массив «Муромский городок» и «Волжский-9»	1200	67 домов	«Муромский городок-1», «Муромский городок-2» и яхт-клуб «Муромский» на текущий момент образовали единую застройку. В состав поселка входит: яхт-клуб с гостевыми причалами; круглосуточная охрана; зона отдыха на берегу р. Волга; детская площадка; зона отдыха с элементами ландшафтного дизайна; гостевая автостоянка.	http://www.domuvolg63.ru/cottedgy/kottedzhnyj-poselok-muromskij-gorodok/
Лесной	Кировский р-н, 10 просека	710	60 домов	Площадь прилегаемого участка от 9 соток. Площадь коттеджей - от 253 кв.м до 320 кв.м.	http://poselok-lesa.ru/
Шале	Промышленный р-н, 6 просека/ ул. Солнечная	300	клубный дом, 9 коттеджей, 8 таунхаусов	Предусмотрено наличие земельного участка около таунхаусов и коттеджей, площадью 3-18,6 соток	http://www.skportal.ru/s_hale/place.html
3 Авеню	Октябрьский р-н, между 2 и 3 просекой	106	27 таунхаусов, 1 коттедж	КП состоит из 27 таунхаусов, которые сблокированы в 3 строения и 1 коттедж. Площадь каждого дома в среднем составляет 330 кв.м. Поселок обеспечивается центральными коммуникациями: водоснабжение, газовая магистраль, электрические сети	http://3avenue.ru/
De Luxe	Промышленный р-н, 8 просека, рядом с б/о Волжанка		1 таунхаус из 5 секций	Таунхаус состоит из 5 секций, площадь каждой из которых, составляет от 350 кв.м до 420 кв.м. , с прилегающим участком от 4 до-5,5 соток, каждая секция имеет гараж с автоматическими воротами. Все коммуникации заведены в дом: электричество, газ, вода (городская)	http://samara.zemlebaza.ru/poselki/taunxausdeluxe/
Жигулевские ворота	Красноглинский р-он, около пос. Управленческий	3820	209 домов	Площадь домов от 150 до 300 кв.м. Поселок обеспечен централизованным водоснабжением, канализацией с водоотведением в городскую канализационную сеть.	http://tszvorota.ru/poselok/

Название	Адрес	Площадь з/у, сот.	Количество домов/участков	Описание	Источник
Завидово	Куйбышевский р-н, Южное шоссе/ ул. Уральская	2200	192 участка	Произведено функциональное зонирование и межевание территории. Общая площадь поселка— 22 га, размежеванных на 192 участка. Площадь участков — от 5 до 15 соток.	http://zavidovo63.ru
Солнечный	Куйбышевский р-н, Южное шоссе/ ул. Уральская, пос. Рубежный	участки от 6	187 участков	В поселке есть продуктовые магазины, кафе, рынок, почта и аптека. Школа, детский садик и медицинский пункт находятся в 200 метрах от поселка. Поселок полностью электрифицирован и газифицирован, есть центральный водопровод.	http://www.udacha63.ru/content/o-poselke-solnechnyy
новые проекты					
Фэшн-виллы класса Люкс в КП «Ударник»	Октябрьский р-н, 1 Просека	участки от 5 до 20		Атмосфера загородного дома на свежем воздухе в центре городской инфраструктуры. Проект от итальянского архитектора мирового уровня Фабрицио Фонтана совместно с компанией «Марк инвест».	http://www.gl-media.com/Dom/art489.html
Кошелев-проект	Красноглинский р-н, в 1 км от 15 и 19 очереди «Кошелев-парка»	560	87 домов-дуплексов	Коттеджный поселок будет исполнен в стиле хай-тек. Территория первого этапа строительства составит 5,6 га и будет отгорожена шлагбаумом. Первая очередь включает строительство 87 домов - дуплексов, площадью от 46 до 115 кв.м. Размеры участков составят - от 1,5 до 4,5 соток. На участке будет навес для авто и возможность обустроить барбекю-зону или бассейн. На территории поселка будет несколько детских и спортивных площадок, а в самом центре разобьют сквер. Проект будет реализован до конца 2018 года.	http://кошелевпроект.рф/mews/425
ЭКО-КЛУБ «СРЕДА»	Самарский р-н, о. Поджабный	всего 40 га, участки от 7 сот.		Раскинется на 40 Га в юго-западной части острова Поджабный. Здесь будет собственная набережная, причал, а дома будут расположены на участках площадью от 7 соток на двух площадках. Первая — рядом с озером, а вторая растянется вдоль Воложки — там же будет обустроена набережная и причал. Проект предполагает минимальное вторжение в природную среду острова.	https://sreda.club

Таблица 3.2 Динамика объема предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу

Год	2 квартал 2021 год	3 квартал 2021 год	4 квартал 2021 год	1 квартал 2022 год	2 квартал 2022 год
Общее количество предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 456	1 467	1 166	1 002	1 068
Общая площадь предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	282 857	281 448	227 920	199 142	205 033

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

Предложения на просеках продолжают пользоваться большим спросом. И, в связи с открытием Кировского моста, появляется тенденция к повышению спроса на земли ИЖС в районе Черноречья.



Рисунок 4.1 Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара по состоянию на 2 квартал 2022 года

Источник: карта «2ГИС»

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

Общее количество индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, шт.	1 068
Общая площадь индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, кв.м	205 033
Средняя площадь индивидуальных жилых домов в г. Самара, выставленных на продажу, кв.м	192
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке индивидуальных жилых домов	3-я просека, 7-я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Горелый Хутор, пос. Жигулевские ворота, пос. Зубчаниновка, пос. Красная глина, пос. Мехзавод, пос. Волгарь, пос. Управленческий, мкр. Сухая Самарка, Московское ш. (17 км., 18 км., 19 км.)
Преобладающий тип предложений индивидуальных жилых домов в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

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

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
2	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

5. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА¹

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском (28%) и Красноглинском (27%) районах. В центральных районах (Ленинский и Самарский) подобные предложения единичны и составляют 0,6% - 1%.

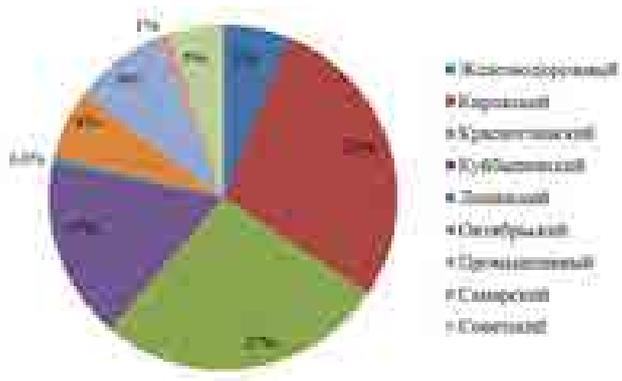


Рисунок 5.1 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения индивидуальных жилых домов г. Самара на продажу на 2 квартал 2022 года составил около 205 тыс. кв.м.

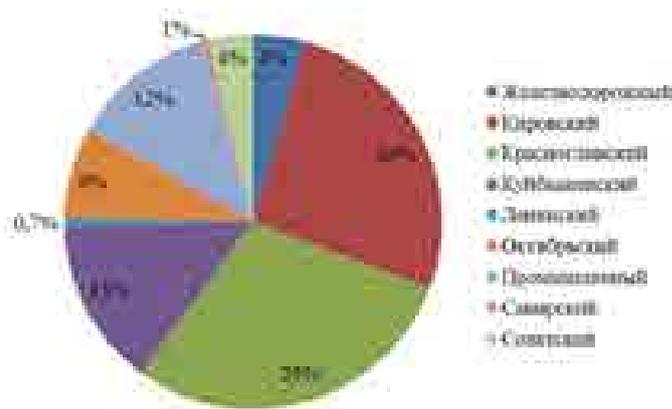


Рисунок 5.2 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 60,4 тыс. руб./кв.м, что на 18% выше показателя 2 квартала 2021 года и на 2,5% выше, чем в 1 квартале 2022 года.

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



Рисунок 5.3 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения индивидуальных жилых домов по данным на 2 квартал 2022 года сосредоточены в Промышленном районе (в среднем 73,6 тыс. руб./кв.м). В Самарском и Ленинском районах предложения индивидуальных домов единичны, но из-за престижности районов средняя цена также на высоком уровне. В Октябрьском районе в экспозиции большой объем занимают дома на просеках.

Наиболее дешевые индивидуальные жилые дома предлагаются в Железнодорожном районе (в среднем 49,4 тыс. руб./кв.м).

Во 2 квартале 2022 года минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов в г. Самара составляет 15,6 тыс. руб./кв.м в Советском районе (дом 160 кв.м. на 2 линии, участок № 7с земельным участком 6 соток). Максимальное значение – 112,5 тыс. руб./кв.м в Промышленном районе (коттедж площадью 240 кв.м с земельным участком 14 сотки на ул. 7-я просека).

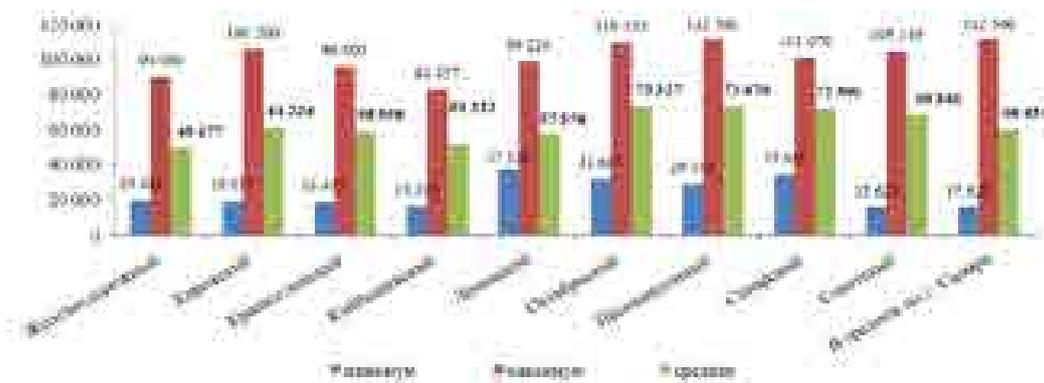


Рисунок 5.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов (с прилегающими земельными участками) по данным на 2 квартал 2022 года в г. Самара составил 11,06 млн. руб. за объект.

Максимальное значение – 57 млн. руб. в Промышленном районе (коттедж площадью 690 кв.м на ул. Градовская, 32 с земельным участком 12 соток). Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет 800 тыс. руб. в Красноглинском районе (дом площадью 40 кв.м. с земельным участком 5 сотки в п. Мехзавод).

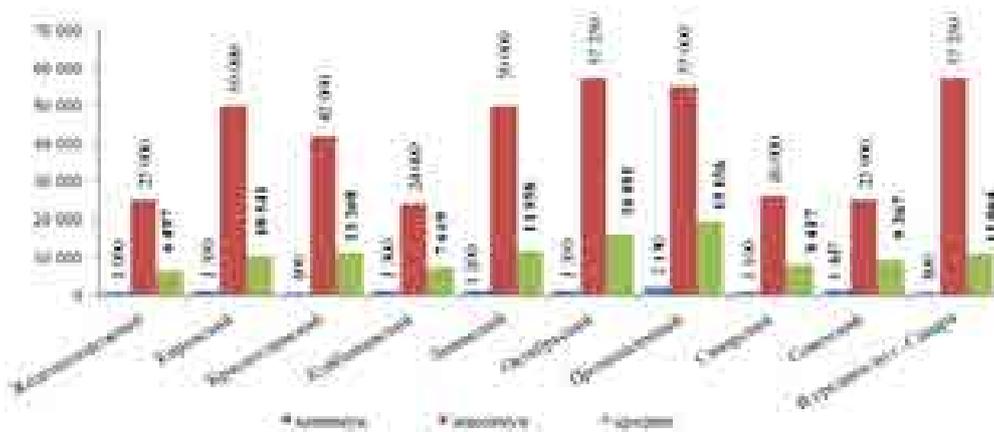


Рисунок 5.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., тыс. руб. за объект (дом с земельным участком)

Средний размер дома, выставленного на продажу в г. Самара во 2 квартале 2022 г., составляет 192 кв.м. Наиболее крупные дома продаются в Промышленном и Октябрьском районах. Небольшие дома предлагаются в Самарском и Железнодорожном районах.

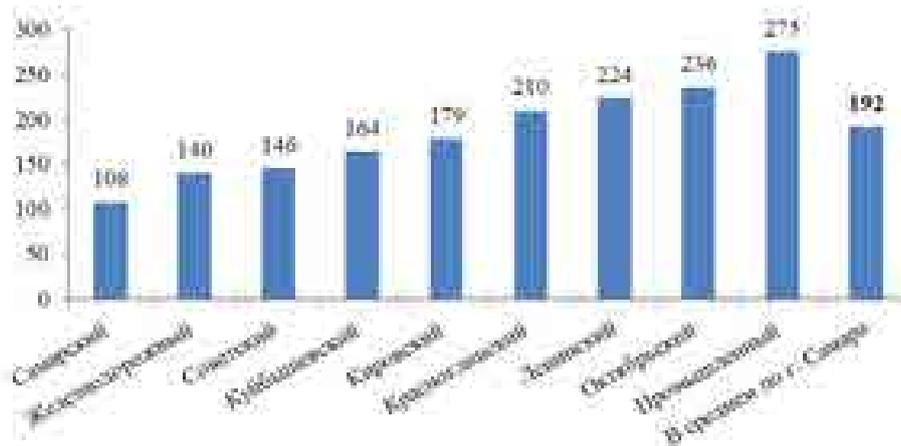


Рисунок 5.6 Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2022 года, кв.м

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в г. Самара во 2 квартале 2022 г., составляет 7,3 сот. Из-за специфики застройки города самые маленькие участки у продаваемых домов в Самарском и в Железнодорожном районах (в среднем 4,5 сотки). Более крупные участки, прилегающие к продаваемым домам, в Красноглинском и в Куйбышевском районах (в среднем 7,9 сот.).

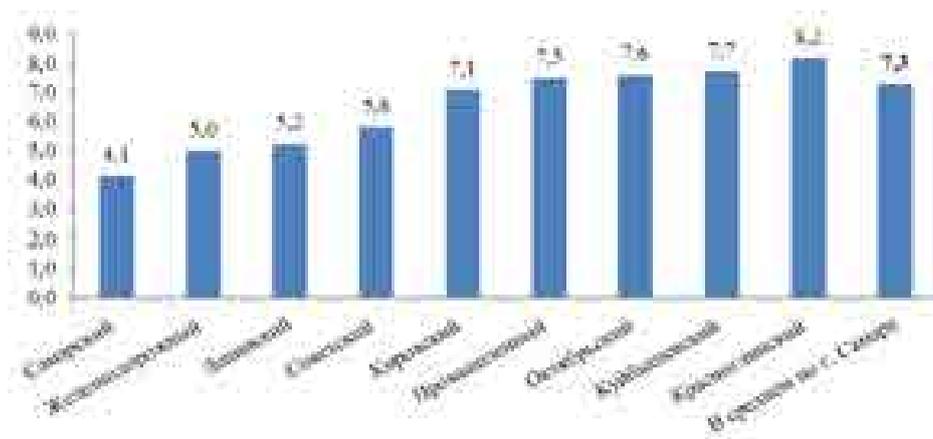


Рисунок 5.7 Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2022 года, сот.

Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов во 2 квартале 2022 года составил 186 сут.

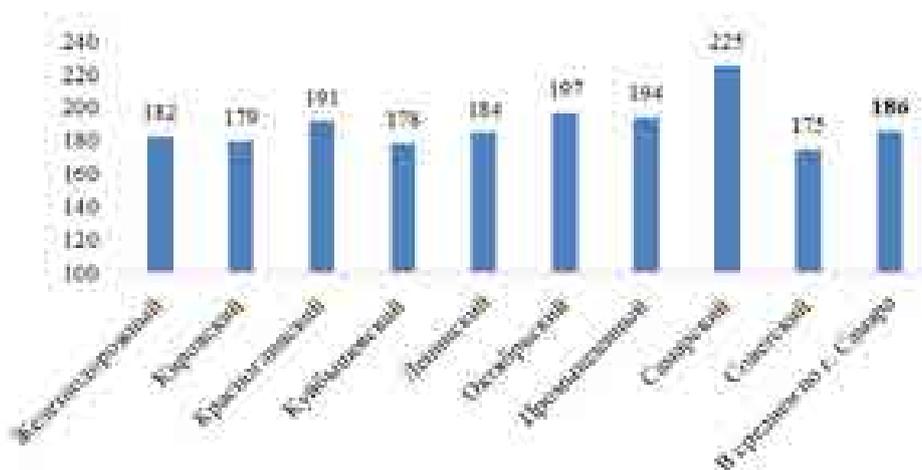


Рисунок 5.8 Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов, выставленных на продажу в г. Самара по районам, по состоянию на 2 квартал 2022 года, сот.

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

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- площадь объекта;
- Общее физическое состояние объекта;
- Материал конструктивных элементов объекта;
- Состояние внутренней отделки объекта;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

6. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ Г. САМАРА

- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложенных сосредоточена в Кировском (28%) и Красноглинском (27%) районах. В центральных районах (Ленинский и Самарский) подобные предложения единичны и составляют 0,6% - 1%.
- Совокупный объем предложения индивидуальных жилых домов г. Самара на продажу на 2 квартал 2022 года составил около 205 тыс. кв.м.
- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 60,4 тыс. руб./кв.м, что на 18% выше показателя 2 квартала 2021 года и на 2,5% выше, чем в 1 квартале 2022 года.
- Средний уровень цены продажи индивидуальных жилых домов (с прилегающими земельными участками) по данным на 2 квартал 2022 года в г. Самара составил 11,06 млн. руб. за объект.
- Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов во 2 квартале 2022 года составил 186 сут.



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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА	2
2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2021-2022 ГГ.....	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
1	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2020-2021 ГГ.	14
4.	КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
1	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ.....	15
5.	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТУ РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ.....	26
6.	ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА	29
7.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА	30
8.	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС В Г. САМАРА	32
9.	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ И ТАУНХАУСОВ В Г. САМАРА.....	36
10.	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г. САМАРА	38
11.	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА.....	40

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 136 709 чел. (2022г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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

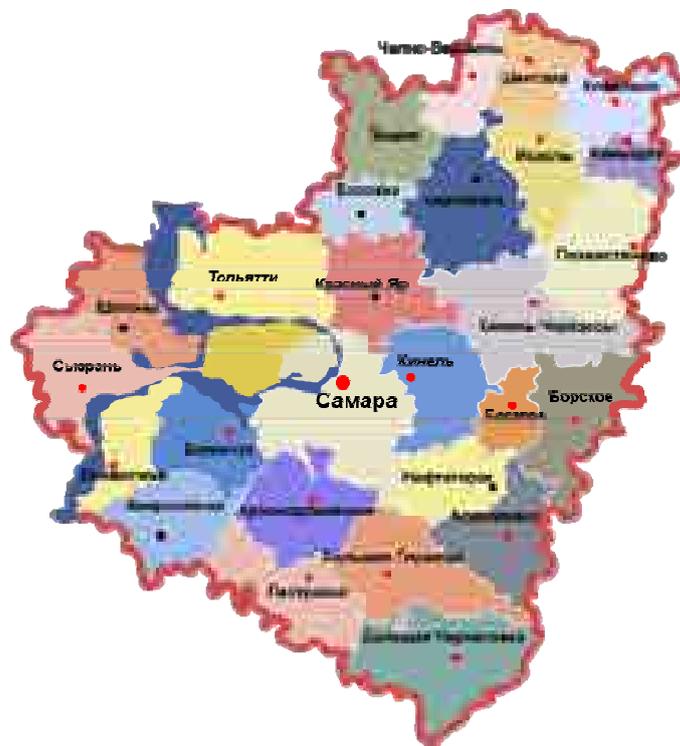


Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5

- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

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

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

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

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».



На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

4. Железнодорожный район (88,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

Промышленный — самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) — 2,4 километра. Площадь района составляет — 4,86 тыс. га.

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.



Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

9. Красноглинский район (100,2 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из посёлков (Берёза, Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка, Прибрежный, Красный Пахарь и Козелки) и села Ясная Поляна.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

1. Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
2. Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>
3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>



2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2021-2022 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	х	93,7	81,4	х	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	117,4	x	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	92,3	118,7	x	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	x	x

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Таблица 2.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

В начале 2022 года экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику развития.

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

Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда



ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Планируемые приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- *Благоустройство общественных пространств.*

В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 5 общественных территорий:

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

3. Ремонт трамвайного междупутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

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

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

В 2022 году приоритетным направлениям в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.



На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.

- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

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

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

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

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

Достижение показателей результативности по данному направлению в полном объеме возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – оснащении школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и программным обеспечением.

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

- сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодёжи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;



– сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

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

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

– методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

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

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

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

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

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

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

– Долотный переулоч, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);

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

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

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

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

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

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>



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

1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2020-2021 ГГ.

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. Ранее регистрации подлежало лишь индивидуальное жилье, а также различные коммерческие постройки. Теперь все постройки на участке (летний дом, дачный дом, крупные подсобные помещения и некоторые другие постройки) подлежат регистрации. Чтобы зарегистрировать постройку, необходимо сделать технический план участка и подать его в Росреестр.

Изменения в земельном законодательстве в 2021 году

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

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

Источник информации:

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

4. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

По состоянию на 01.01.2022 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица № 4.1).

Таблица 4.1 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2020г.	2021г.	2021г. 2020г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4066,9	4066,5	-0,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	360,2	360,4	+0,2
	– городских населенных пунктов	171,2	171,2	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,2	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,8	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,3	-0,1
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

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

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке № 4.1.

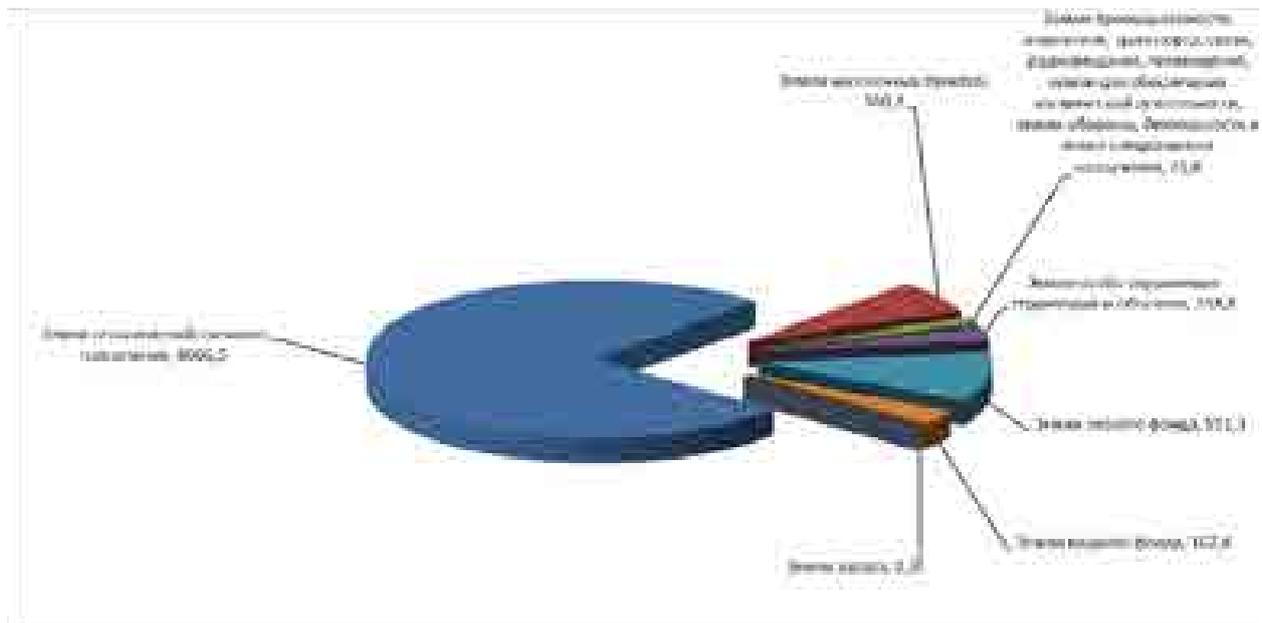


Рисунок 4.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г., тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022г. приведено в таблице № 4.2.



Рисунок 4.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

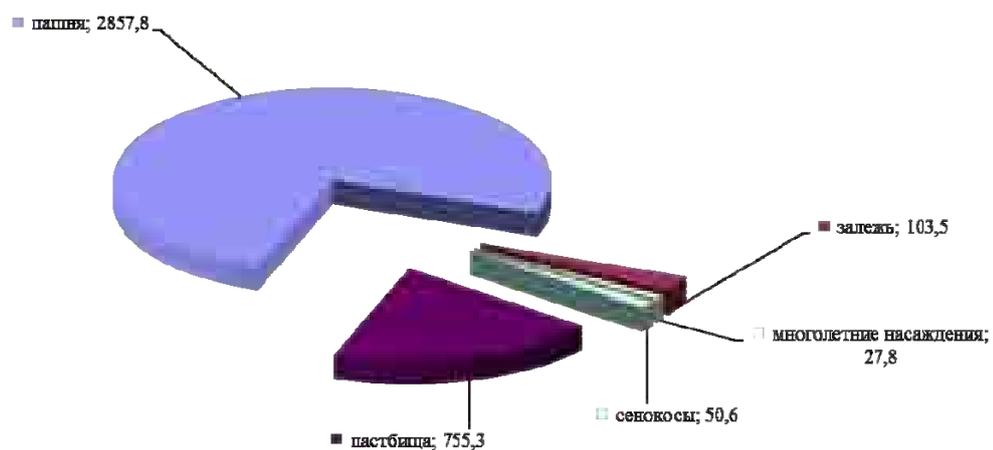


Рисунок 4.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 4.2 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022 г. (тыс. га)

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

Земли населенных пунктов

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

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

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

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

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

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

Площадь сельских населенных пунктов в 2021 году составила 189,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,3 тыс. га (65,2%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,6 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 16,0 тыс. га (8,5%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,4 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке № 4.5.

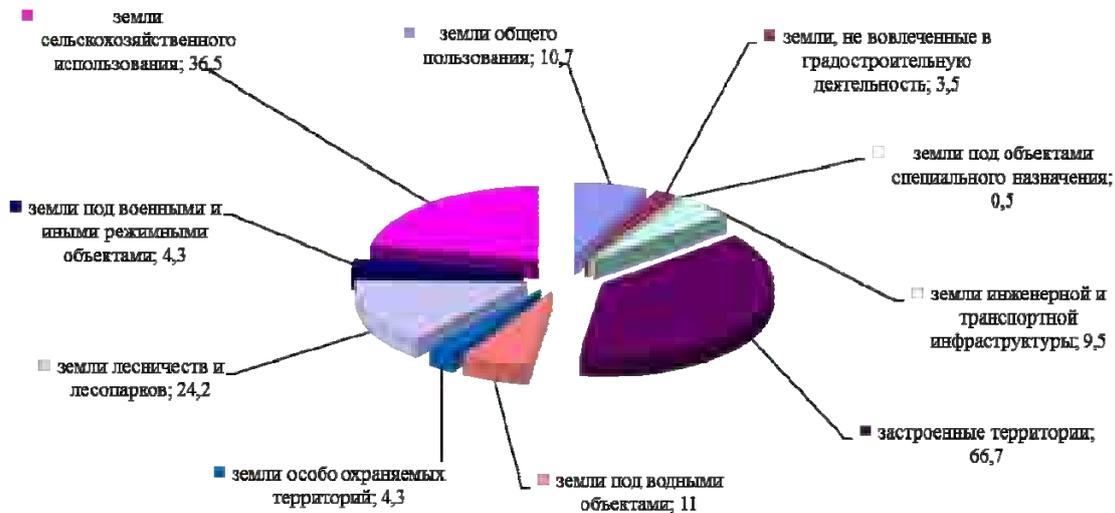


Рисунок 4.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

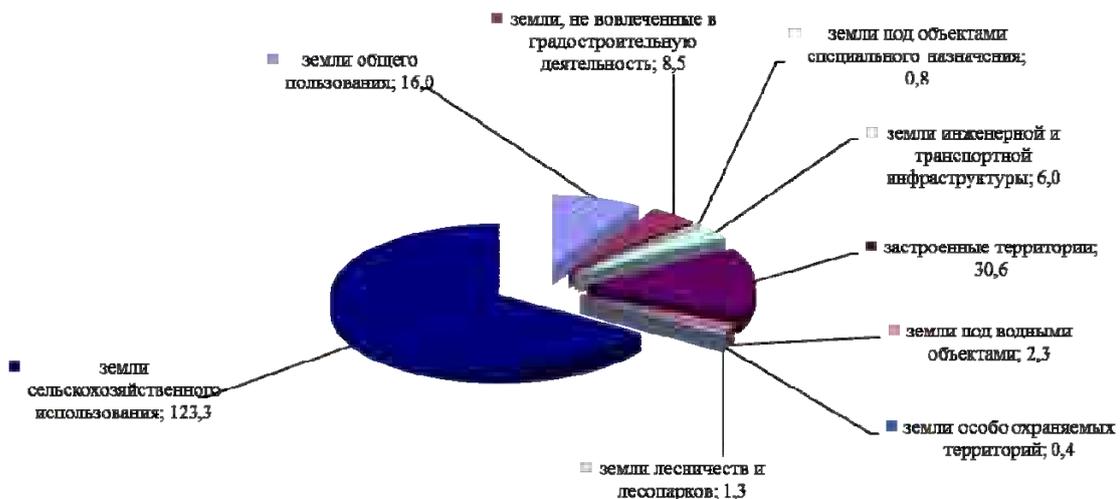


Рисунок 4.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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

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

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

В 2021 году произошли следующие изменения: перевод в земли промышленности земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах: Алексеевский,

Сергиевский, Ставропольский, Шенталинский и др.) и земель лесного фонда площадью 37 га (в муниципальном районе Ставропольский) для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

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

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

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

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

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

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

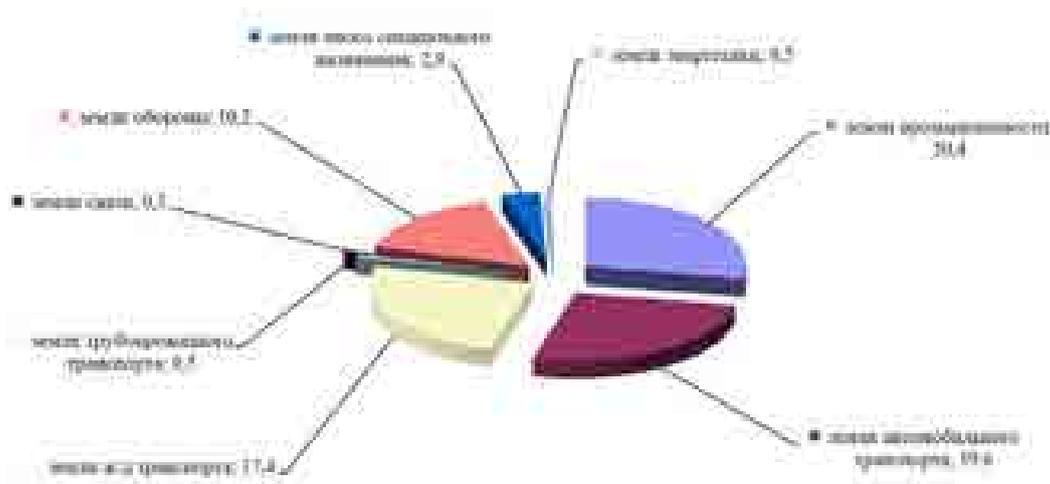


Рисунок 4.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

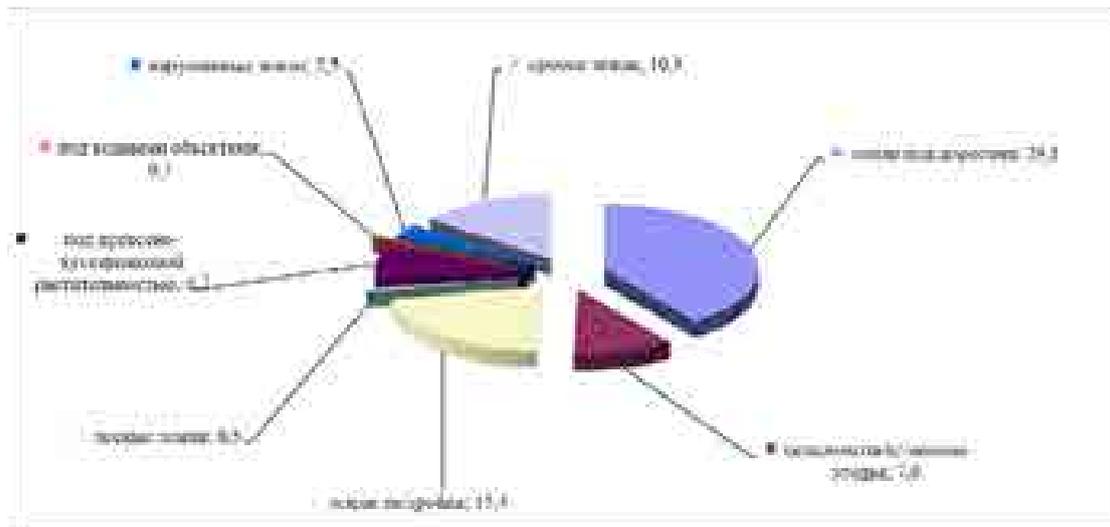


Рисунок 4.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

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

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке № 4.8.

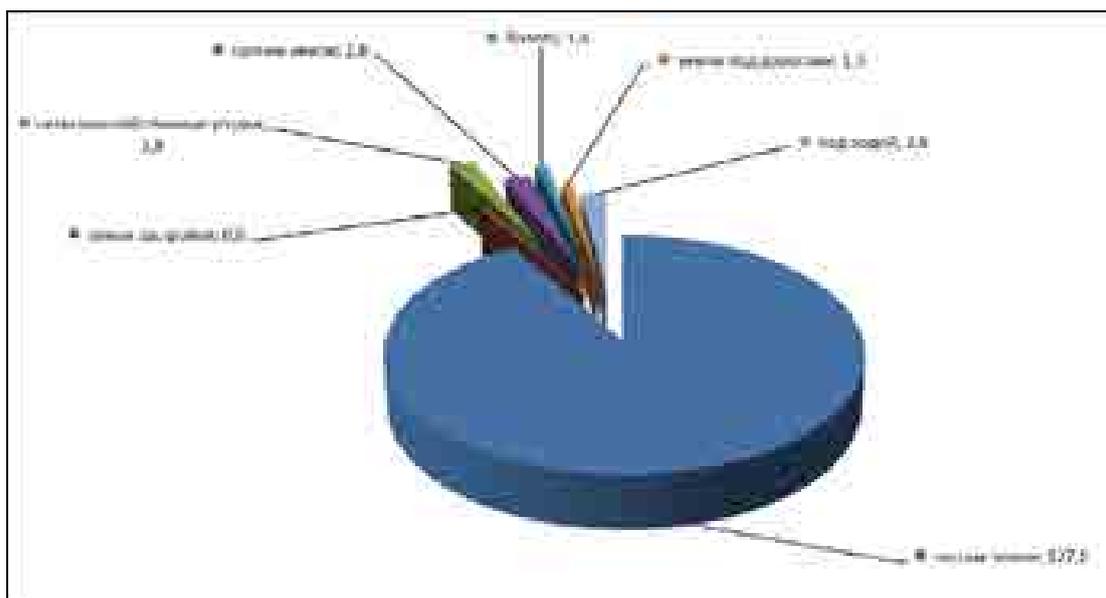


Рисунок 4.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли лесного фонда

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

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

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

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

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

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

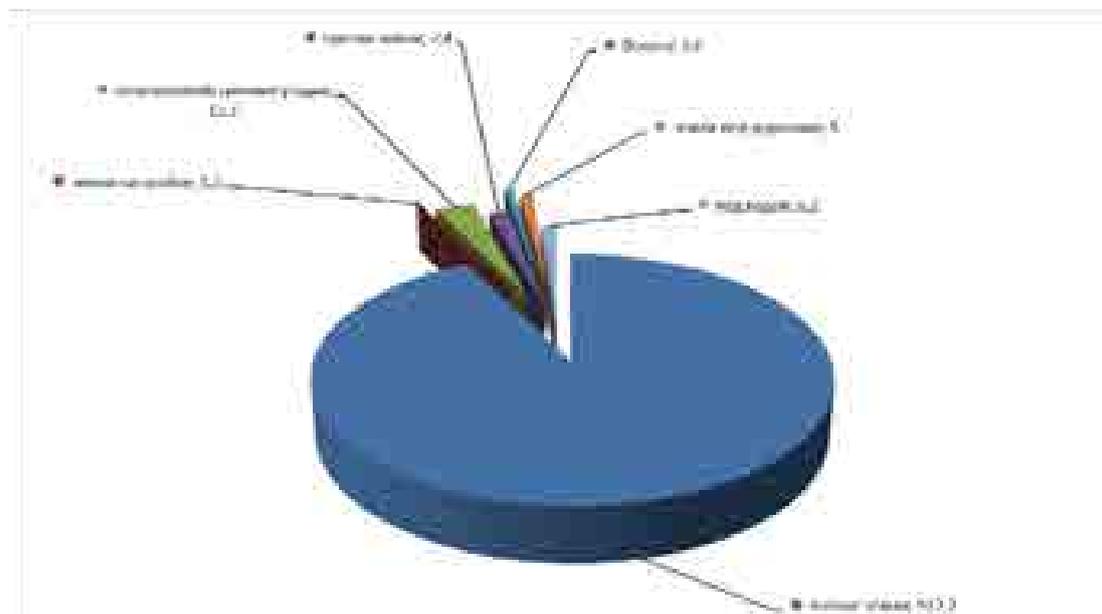


Рисунок 4.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рисунке № 4.10.

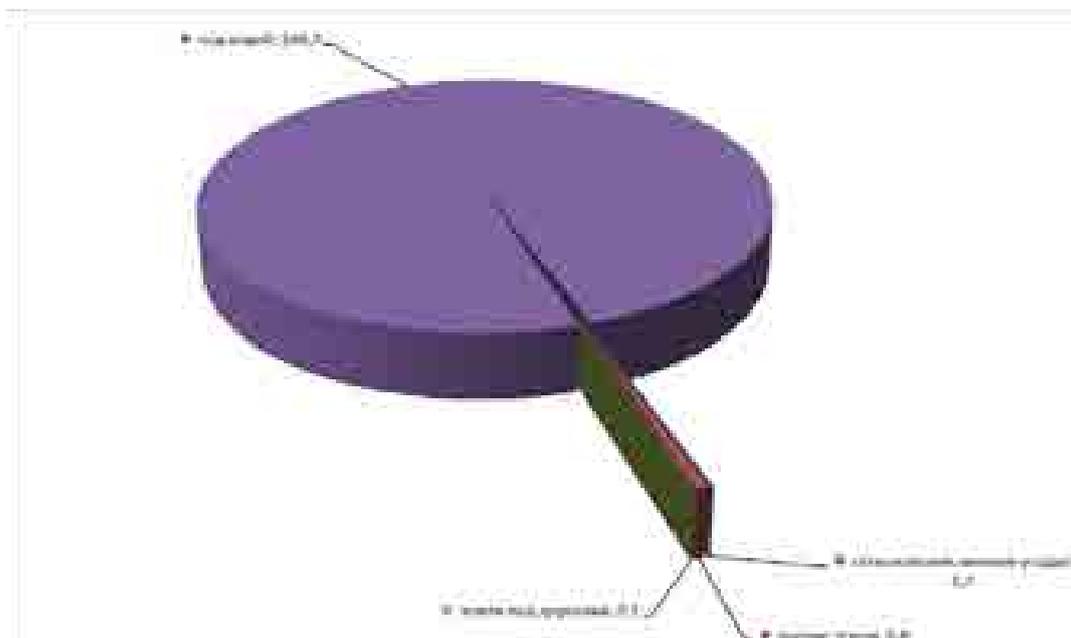


Рисунок 4.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли запаса

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

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

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке № 4.11.

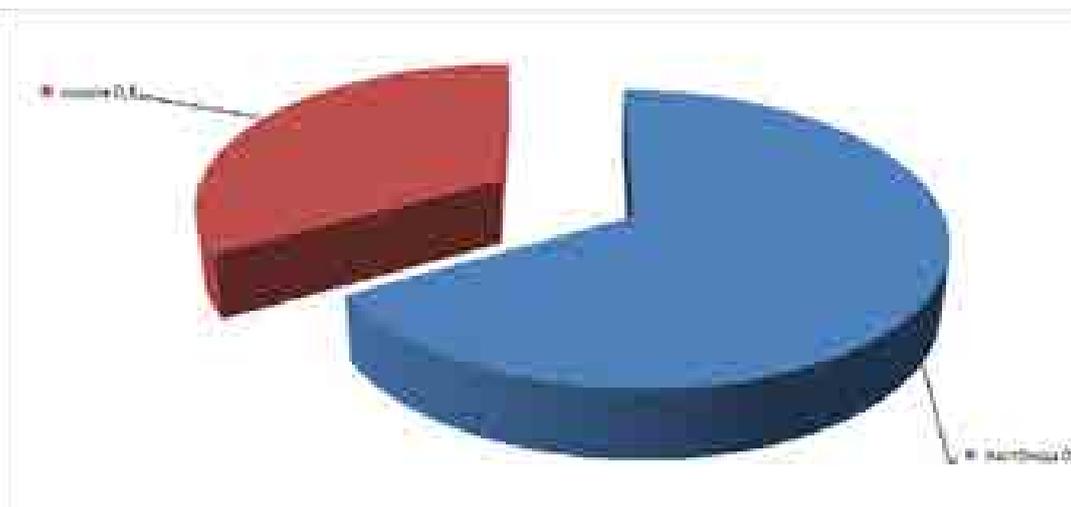


Рисунок 4.11 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га



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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

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

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

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель населенных пунктов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

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

Распределение земель лесного фонда

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

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

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

Источники информации:

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

6. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА

Сегмент земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2022 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара – 43% от общего количества предложений в штуках. Как правило, это свободные или с легкими некапитальными постройками участки с соответствующим местоположением и окружающей инфраструктурой.



Рисунок 6.1 Структура предложения земельных участков в г. Самара по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

Таблица 6.1 Динамика объема предложений земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу

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

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

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА

В Самаре осталось не так много земельных участков, которые можно отдать под коттеджное строительство. Скорее всего, можно говорить о появлении на рынке недвижимости отдельных небольших участков, которые за последнее время владельцы смогли переоформить в собственность либо выкупить право аренды на них у Министерства имущества. Также сейчас в г. Самара идет активный процесс переоформления садово-дачных товариществ в коттеджные поселки.



Рисунок 7.1 Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара и в пригороде по состоянию на 2 квартал 2022 года

Источник: карта «2ГИС»

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

Общее количество земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, шт.	415
Общая площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, сот.	4 095
Средняя площадь земельных участков под ИЖС, расположенных в г. Самара, выставленных на продажу, сот.	9,9
Улицы и поселки г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке земельных участков под ИЖС	7-я просека, 8-я просека, 9-я просека, ул. Алма-Атинская, ул. Горелый Хутор, пос. Управленческий, пос. Жигулевские ворота, пос. Зубчаниновка, пос. Красная глина, пос. Мехзавод, Ракитовское ш., ул. Советской Армии, Сорокины Хутора, ул. Студеный Овраг, мкр Сухая Самарка
Преобладающий тип предложений земельных участков под ИЖС в г. Самара: аренда/купля-продажа	продажа

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

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

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

- земельные участки под ИЖС, расположенные в элитных закрытых коттеджных поселках г. Самара;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в жилых массивах индивидуальных домов, образованных в советские времена;
- земельные участки под ИЖС, расположенные в дачных массивах;
- земельные участки под ИЖС, расположенные среди многоэтажной застройки города;
- земельные участки под ИЖС, расположенные на окраине города на территории новых строящихся поселках эконом- и бизнес-класса;
- земельные участки под ИЖС больших площадей, предполагаемые для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС на рынке в Самаре во 2 квартале 2022 года составляет около 9,8 месяцев.

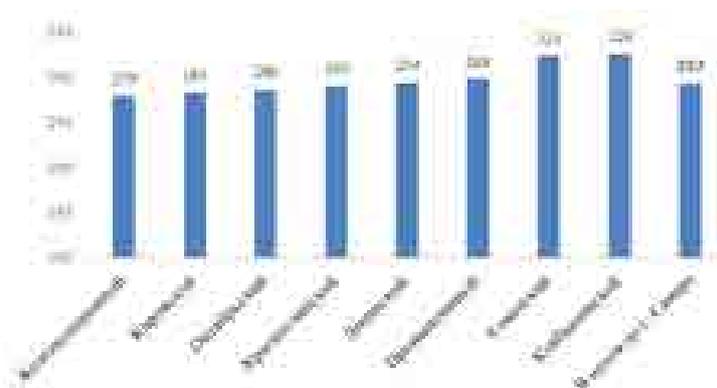


Рисунок 7.2 Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., сут.

8. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС В Г. САМАРА¹

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Кировском, Красноглинском и Куйбышевском районах (32%, 40% и 13% соответственно). Где значительную долю экспозиции занимают объекты в пос. Красная Глинка, на ул. Горелый Хутор, пос. Зубчаниновка, а также в Студеном овраге, на 9 просеке и в пос. Рубёжный. В Ленинском и в Железнодорожном районах подобные предложения единичны. Как правило, участки в них позиционируются как инвестиционно-привлекательные площадки для коммерческой застройки с учетом перевода.

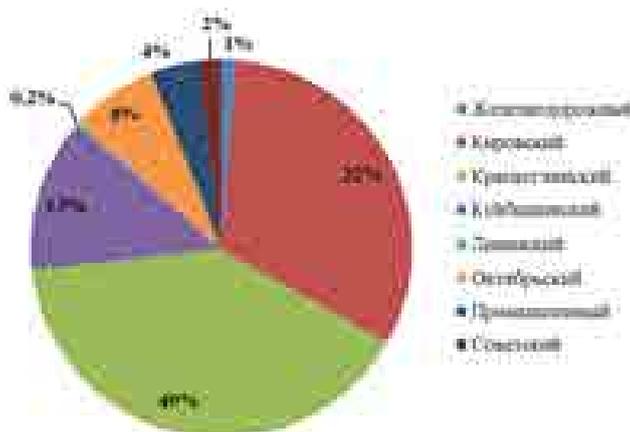


Рисунок 8.1 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под ИЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2022 года составил около 40,94 га.

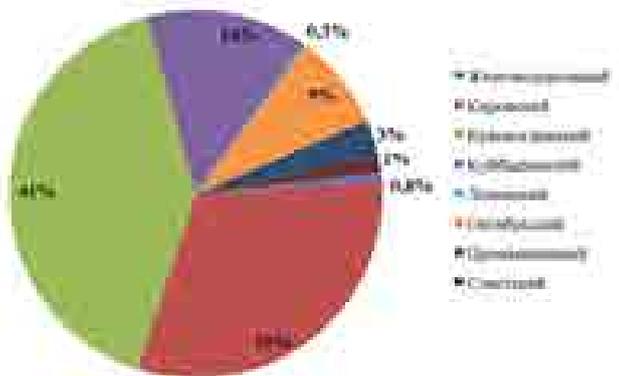


Рисунок 8.2 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу во 2 квартале 2022 года по-прежнему преобладают земельные участки небольших площадей. Число участков размером от 5 до 10 соток составляет 56% от общего количества, предложенных к продаже. Крупные предложения (свыше 20 соток) занимают 6% экспозиции.

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

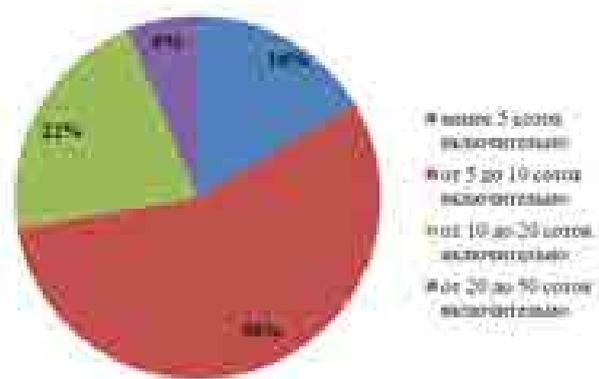


Рисунок 8.3 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

Во 2 квартале 2022 года в Самаре средний размер земельного участка под ИЖС составил 9,9 сот. Наиболее крупные участки под ИЖС предлагались в Ленинском районе (средний размер земельных участков под ИЖС в этом районе составляет 13 сот.).

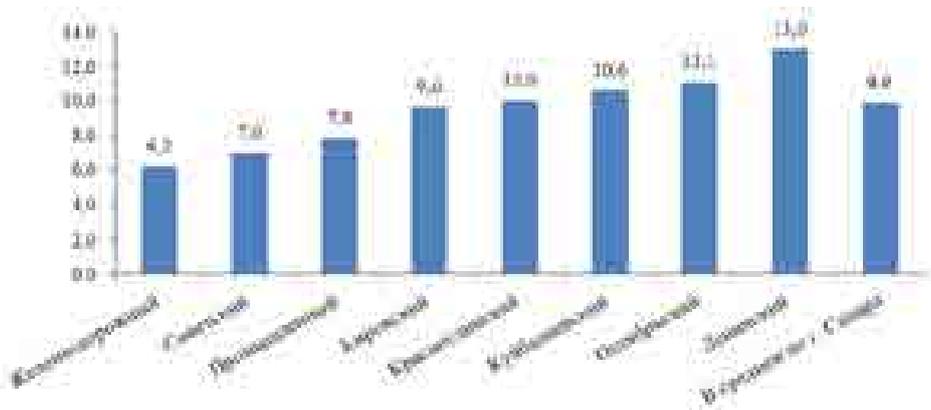


Рисунок 8.4 Средний размер земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., сот.

До 2014 года цены на рынке земли в Самаре либо росли, либо не менялись. Однако в начале 2015 года на смену роста пришло снижение цен, в основном спровоцированное общими тенденциями в экономике в кризисный период. В начале 2022 года наблюдается небольшое повышение цен.

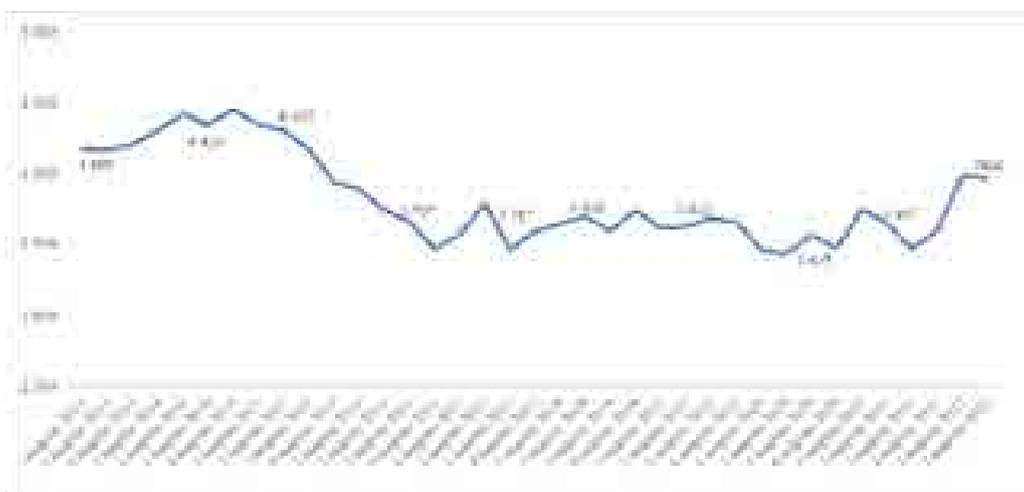


Рисунок 8.5 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м

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

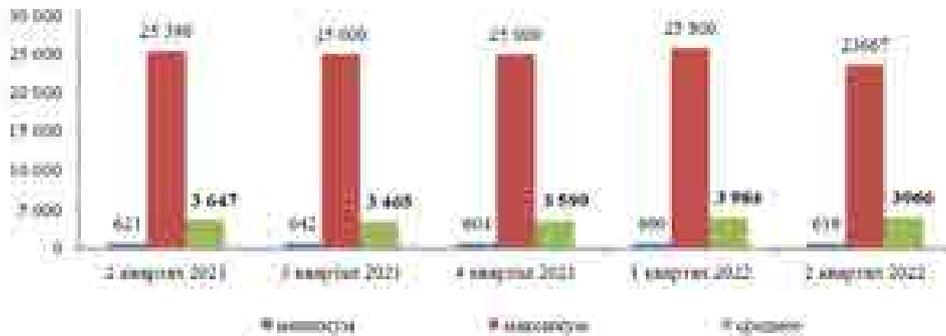


Рисунок 8.6 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2022 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 17,3 тыс. руб./кв.м), однако предложений здесь незначительное количество. Также высокий уровень цен в Октябрьском районе (в среднем 13,7 тыс. руб./кв.м). В основном это участки, расположенные на 1-3 просеках в закрытых коттеджных поселках со всеми коммуникациями.

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

Минимальное значение цены предложения земельных участков под ИЖС составляет 618 руб./кв.м в Куйбышевском районе (земельный участок площадью 23 соток в пос. Рубежный). Максимальное значение – 23,6 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (участок площадью 3 соток на ул. 3-я просека).

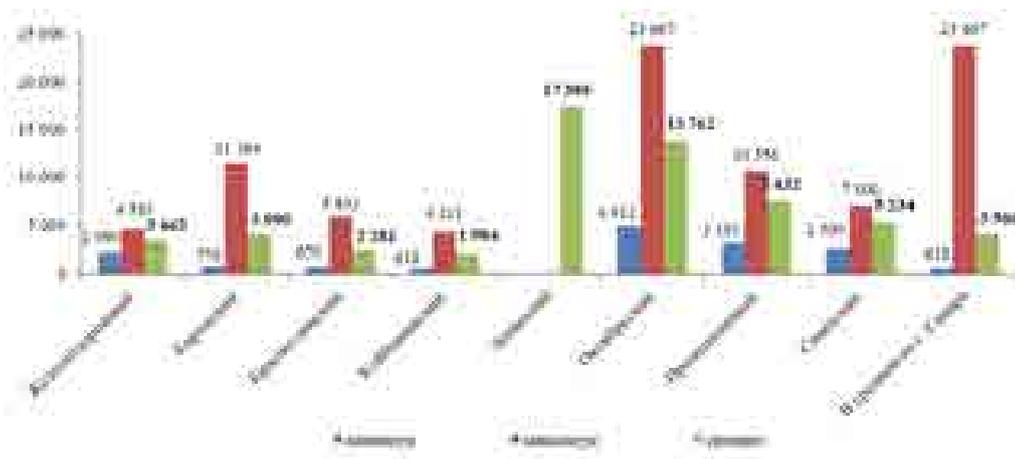


Рисунок 8.7 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Земельные участки от 5 до 10 соток представлены на рынке в большом количестве, поэтому в этом сегменте цены относительно низкие - в среднем 3,2 тыс. руб./кв.м. Крупные земельные участки (от 20 до 50 соток) размещаются в основном на Просеках в Октябрьском и Кировском районах, поэтому в этом сегменте относительно высокие цены.

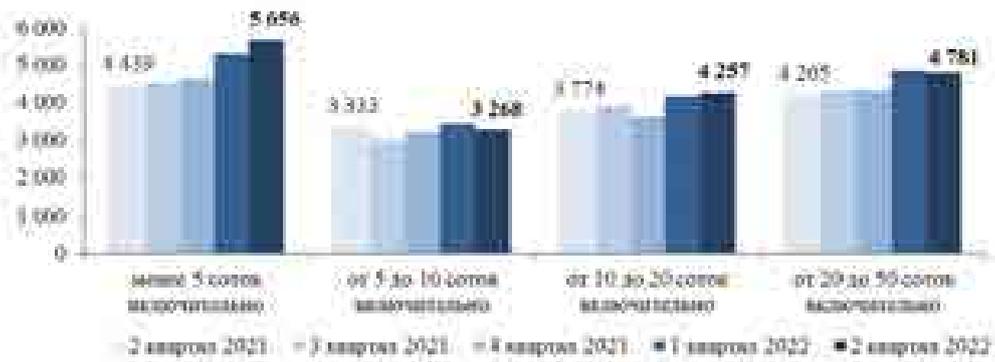


Рисунок 8.8 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС на рынке в Самара составляет от 3 мес. до 1 года.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС г. Самара, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

9. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ И ТАУНХАУСОВ В Г. САМАРА²

Крупные предложения – от 50 сот., как правило, предлагаются к продаже под строительство коттеджных поселков (КП) или под многоквартирное строительство (МЖС), т.е. потенциально предназначены для реализации крупных проектов инвесторов, располагающих возможностями для комплексного освоения территории.

Сегмент продажи земельных участков под коттеджное строительство и строительство многоквартирных жилых дома во 2 квартале 2022 года занимает всего 3% от общего количества предложений земельных участков в Самаре в штуках.

По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 19 предложения в сегменте продажи земельных участков под строительство КП. При распределении объектов по административным районам города предложения сосредоточены в Промышленном (26%) и в Красноглинском (26%) районах.

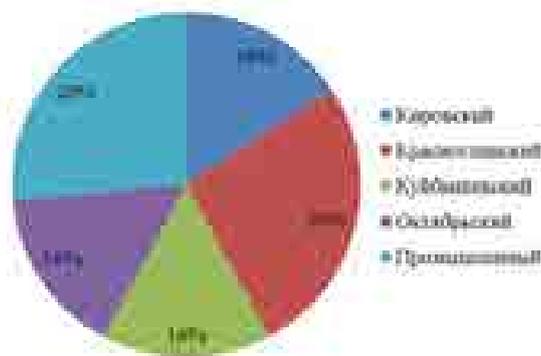


Рисунок 9.1 Структура предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под КП г. Самара на продажу во 2 квартале 2022 года составил около 49,41 га.

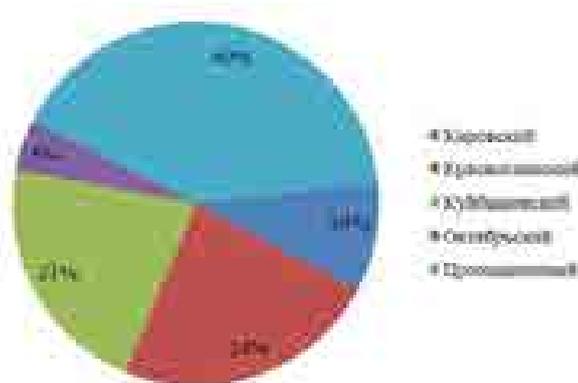


Рисунок 9.2 Структура предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

² Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



Рисунок 9.3 Структура предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи земельных участков под строительство КП в г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 5,9 тыс. руб./кв.м.

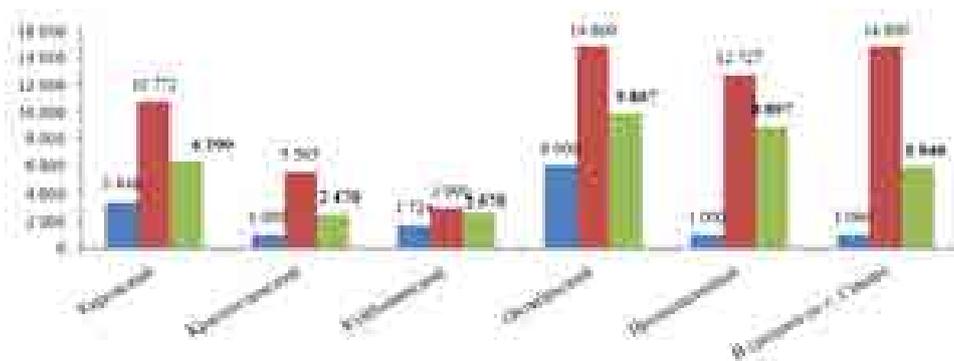


Рисунок 9.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения земельных участков под строительство КП в по данным на 2 квартал 2022 года сосредоточены в Октябрьском районе (в среднем 9,8 тыс. руб./кв.м).

Наиболее дешевые земельных участки под строительство КП расположены на окраине города – в Красноглинском районе (2,4 тыс. руб./кв.м).

Земельные участки площадью более 2 га во 2 квартале 2022 года в среднем составила 5,4 тыс. руб./кв.м. Цены на участки от 1 до 2 га под КП составляют во 2 квартале 2022 года в среднем 8,2 тыс. руб./кв.м, данный сегмент представлен земельными участками на Просеках и в Студеном овраге, где цены выше среднего по городу.

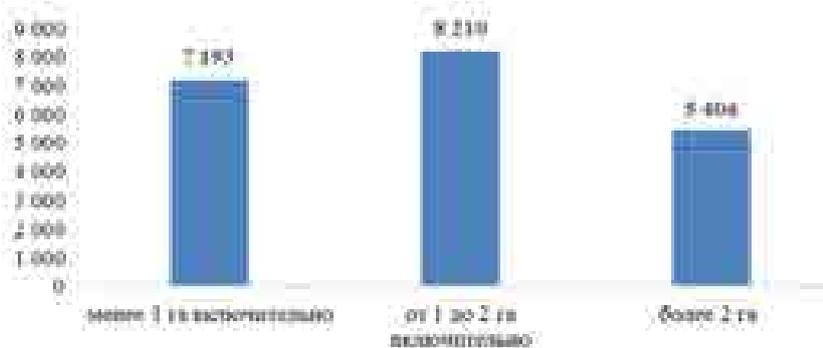


Рисунок 9.5 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара с разбивкой по общей площади, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

10. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г. САМАРА³

По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 14 предложений в сегменте продажи земельных участков под МЖС. При распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Промышленном районе – 29%.

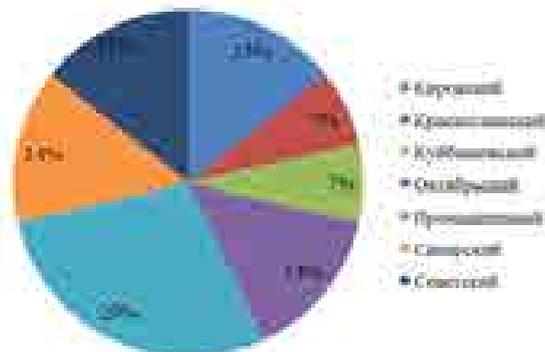


Рисунок 10.1 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу, по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под МЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2022 года составил около 17,53 га.

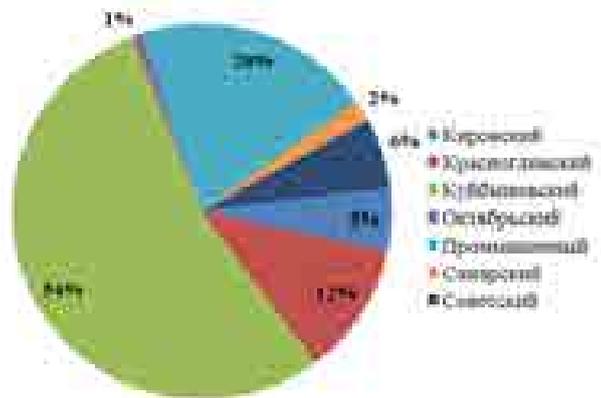


Рисунок 10.2 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу во 2 квартале 2022 года преобладают земельные участки небольших площадей. Число участков размером до 50 соток составляет 50% от общего количества, предложенных к продаже.

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



Рисунок 10.3 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи земельных участков под МЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 10,8 тыс. руб./кв.м.

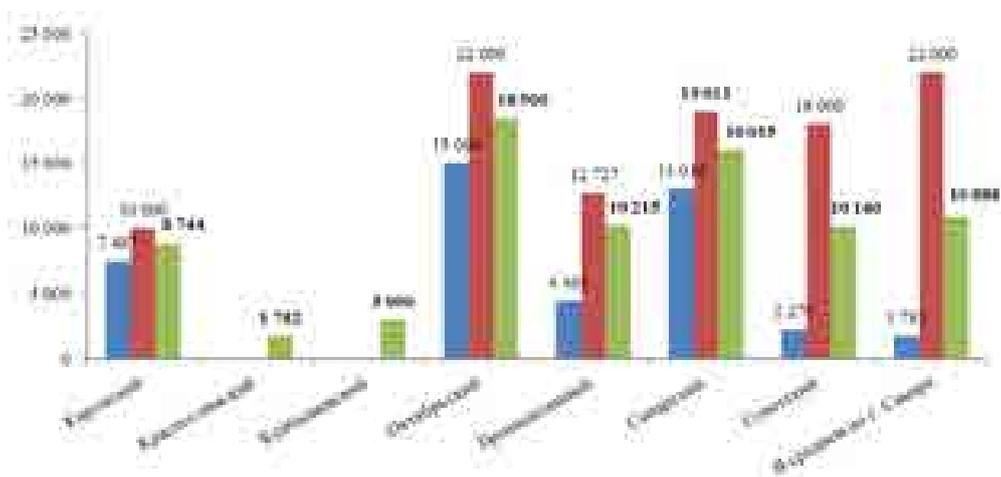


Рисунок 10.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под МЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Больше всего предложений земельных участков в Октябрьском районе города, где цены начинаются от 15 тыс. за кв.м. и доходят до 22 тыс. за кв.м.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под МЖС г. Самара, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д перезды, мосты, овраги и т.п.).

11. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС Г. САМАРА

- Сегмент земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2022 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков в г. Самара – 43% от общего количества предложений в штуках. Как правило, это свободные или с легкими некапитальными постройками участки с соответствующим местоположением и окружающей инфраструктурой.
- Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС на рынке в Самаре во 2 квартале 2022 года составляет около 9,8 месяцев.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара при распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Кировском, Красноглинском и Куйбышевском районах (32%, 40% и 13% соответственно).
- Совокупный объем предложения земельных участков под ИЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2022 года составил около 40,94 га.
- Число участков размером от 5 до 10 соток составляет 56% от общего количества, предложенных к продаже. Крупные предложения (свыше 20 соток) занимают 6% экспозиции.
- До 2014 года цены на рынке земли в Самаре либо росли, либо не менялись. Однако в начале 2015 года на смену роста пришло снижение цен, в основном спровоцированное общими тенденциями в экономике в кризисный период. В начале 2022 года наблюдается небольшое повышение цен.
- Средний уровень цены продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 3,9 тыс. руб./кв.м, что на 8,7% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,4% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.
- Сегмент продажи земельных участков под коттеджное строительство и строительство многоквартирных жилых домов во 2 квартале 2022 года занимает всего 3% от общего количества предложений земельных участков в Самаре в штуках.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 19 предложения в сегменте продажи земельных участков под строительство КП. При распределении объектов по административным районам города предложения сосредоточены в Промышленном (26%) и в Красноглинском (26%) районах.
- Средний уровень цены продажи земельных участков под строительство КП в г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 5,9 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в г. Самара было выставлено 14 предложений в сегменте продажи земельных участков под МЖС. При распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Промышленном районе – 29%.
- Средний уровень цены продажи земельных участков под МЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2022 года составил 10,8 тыс. руб./кв.м.

Только на Циан

Участок, 13,4 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лейтенанта Шмидта, 38

Российская · 19 мин. пешком



20 100 000 ₺

+7 967 723-74-22

Нет отзывов
Опыт работы с 2003
года

Н

13.4 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь Статус земли

Продается земельный участок для ИЖС площадью- 1344 кв.м. На участке имеется свет, газ, вода, слив (выгребная яма). Земельный участок ровный, прямоугольной формы. На участке находится 2 кирпичных гаража, хозпостройки, плодоносящий сад. Участок находится на первой линии по ул.Л.Шмидта. Возможен хороший торг. Продажа или обмен на недвижимость в г.Самара. Рассмотрю любые предложения по цене продажи и обмену. Адрес: г.Самара, Октябрьский район, ул.Лейтенанта Шмидта, д.38.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

Электричество

Газ

Канализация

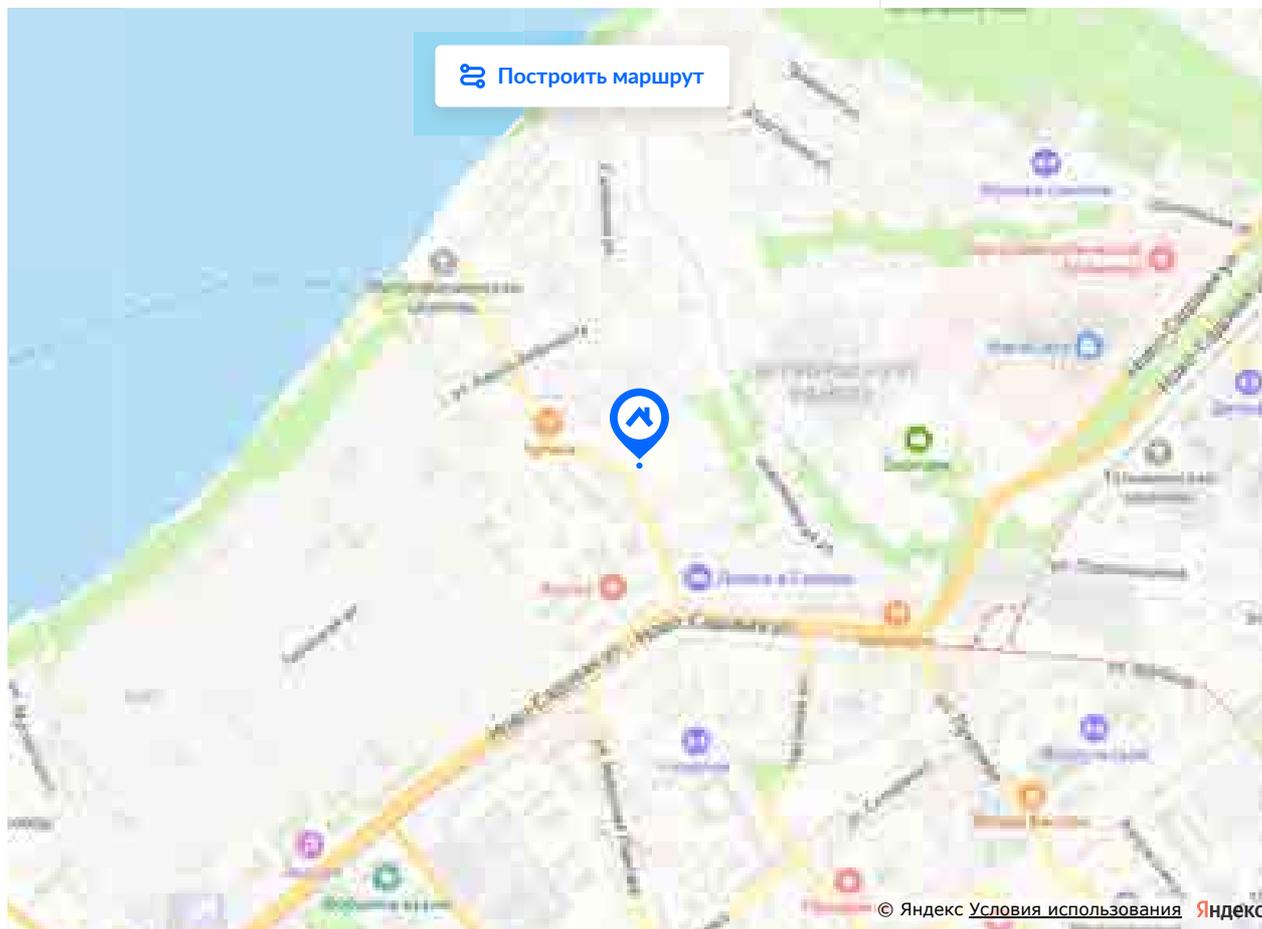
Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

13,4 сот.



Стоимость недвижимости

20 100 000

₽

Первоначальный взнос

20%

4 020 000

₽

Ставка

10,55

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

161 080 ₽

Необходимый доход

268 467 ₽

Один запрос в 5 б:

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Россельхозбанк

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

О доме

Газоснабжение

Есть

[Экспорт](#)

[Печать](#)

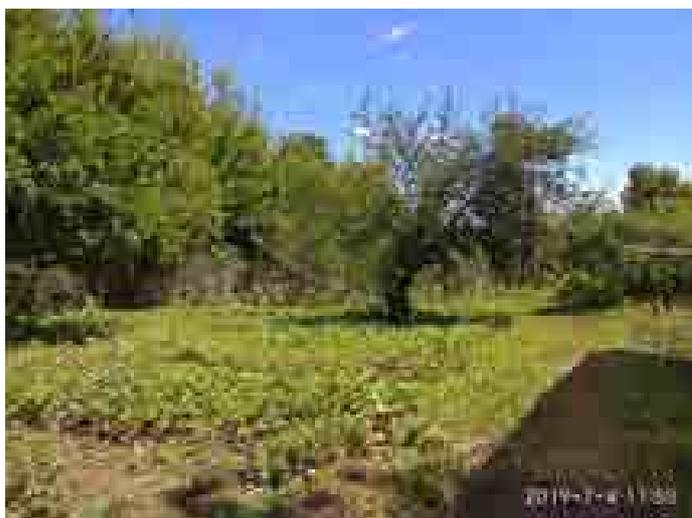
[Пожаловаться](#)

Дача стоит без дела?

Продайте или сдайте тем, кто хочет жить на природе

[Узнать больше](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Участок 25 сот. (ИЖС) 47 500 000 Р

Собственник (без комис... [Показать телефон](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [Ещё](#)

[Земельные участки](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Самара](#)

[Метро / Район / Направ.](#)

[Найти](#)

Самара · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

47 500 000 Р

1 900 000 Р за сотку

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

[Показать телефон](#)
8 846 XXX-XX-XX

[Группа Компаний Индест
Девелопмент](#)

Агентство

Завершено 65 объявлений

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Собственник (без комиссий)



Об участке

Площадь: 25 сот.

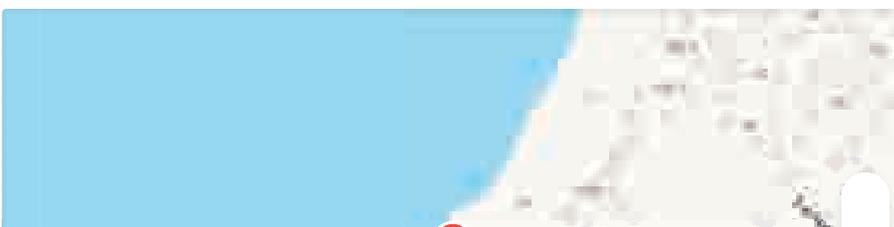
Расположение

Самарская область, Самара, Октябрьский район

Российская [▲](#) от 31 мин.

Алабинская [▲](#) от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Участок 25 сот. (ИЖС) 47 500 000 Р

Собственник (без комис... [Показать телефон](#)

Описание

Продаю земельный участок в центре города на Берегу реки Волга.

г. Самара, Вторая просека, берег реки Волга.

Общая площадь – 25 соток;

Назначение - Земли населенных пунктов ИЖС;

Газоснабжение; Электроснабжение 30 кВт (возможно увеличение);

Водоснабжение; Канализация;

Комфортный подъезд, осуществляется со стороны Третьей просеки;

Вид на Волгу и Жигулевские горы;

Собственный песчаный пляж, созданный природой;

Возможность причала яхт и катеров.

Стоимость – 1900 000 руб./сотка.

Мы – не риэлторы, а собственник, а значит - без процентов и комиссий.

с 1.01 по 09.01.2022 года- выходные дни.

Готовы ответить на все вопросы в будние дни до 31.12.2021 и с 10.01.2022г. с 9 до 18.

№ 316981349 · 10 августа в 08:46 · 8787 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2022. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Участок 6,5 сот. (ИЖС) 15 000 000 Р

Пользователь

8 958 766-35-22

Написать сообщение

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район / Направ.

Найти

Самара · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6,5 сот. (ИЖС)

15 000 000 Р

2 307 692 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 766-35-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -12 кг CO₂

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 6.5 сот.

Расположение

Самарская область, Самара, 2-я просека

Российская от 31 мин. Московская от 31 мин.

Алабинская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Участок 6,5 сот. (ИЖС) 15 000 000 Р

Пользователь

8 999 766-35-22

Написать сообщение

© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Описание

Продается земельный участок в Октябрьском районе, площадью 623 кв.м.

Все коммуникации проходят по границе участка.

Участок ровный, прямоугольной формы, асфальтированные подъездные пути, в 10 минутах ходьбы река Волга.

На участке небольшой летний домик, насаждения, огорожен забором из профлиста.

Рядом коттеджи. недалеко остановки общественного транспорта. Развитая инфраструктура: Загородный парк, ТЦ Мегасити, гостиница Ренессанс, спортивные клубы, Госуниверситет.

№ 2381791422 · 12 августа в 06:28 · 512 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 6,3 сот. (ИЖС)

8 500 000 Р

Самарская область,
Самара, 3-я просека, 17Г,
Российская
25 августа 10:33



Участок 4 сот. (ИЖС)

11 000 000 Р

Самарская область,
Самара, Профсоюзная ул.,
Российская
27 августа 07:20



Участок 6,3 сот. (ИЖС)

8 699 000 Р

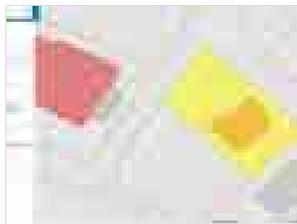
Самарская область,
Самара, 3-я просека, 17Г,
Российская
25 августа 01:08



Участок 12 сот. (ИЖС)

48 000 000 Р

Самарская область,
Самара, 1-я просека, 16А,
Российская
22 августа 07:34



Участок 10 сот. (ИЖС)

16 000 000 Р

Самарская область,
Самара, ул. Советской
Армии, 260, р-н
Октябрьский
25 августа 12:17



Участок 11,5 сот. (ИЖС)

7 200 000 Р

Самарская область,
Самара, ул. Больничный
Овраг, Российская
16 августа 17:10

[Показать ещё объявления](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ещё](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Участок, 7,3 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 2-я, 65

**7.3 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь Статус земли

2 просека, участок 65/ Ренессанс/ Ново-садовая, участок 7,3 сотки, ширина 13,5м, длина 5,5м, въезд на участок прямо с 2 просеки, напротив детский лагерь.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтс
квартиру

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

12 100 000 ₺**+7 967 723-36-35**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Византия

Документы проверены



РИЕЛТОР

Татьяна Лукьянова

★ 5,0 · 1

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение
по ипотеке

Ставки от 10,55%

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Электричество

Канализация

Водоснабжение

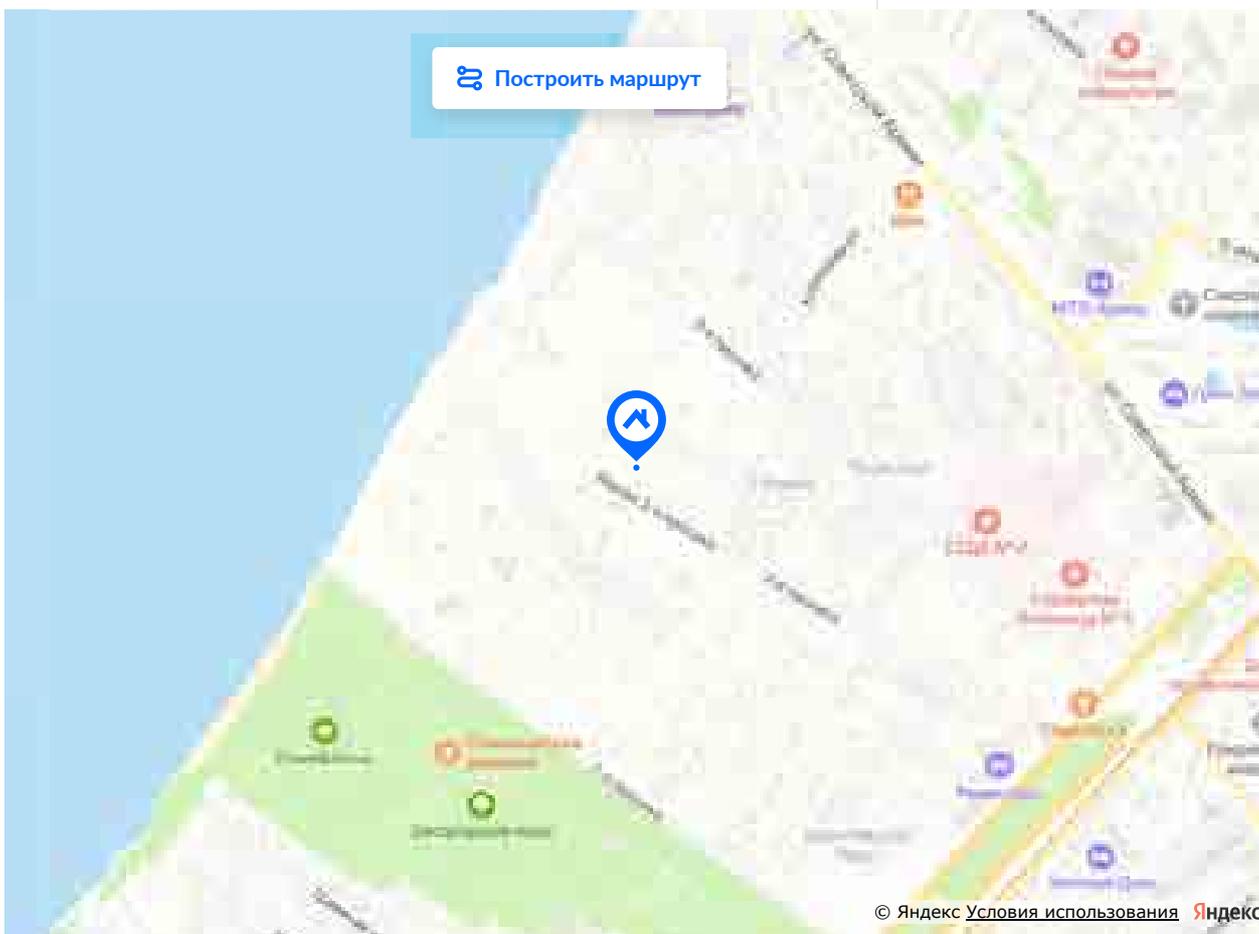
Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

7,3 сот.

 Построить маршрут



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Стоимость недвижимости

12 100 000

₽

Первоначальный взнос

20%

2 420 000

₽

Ставка

10,55

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

 [Отзыв о сайте](#)

Один запрос в 5 банков



[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

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

Дача стоит без дела?

Продайте или сдайте тем, кто хочет жить на природе

[Узнать больше](#)



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



+ Разместить объявление

Войти

Участок, 14 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Шушенская ул., 23Д



14.0 сот.

Площадь

Специалист объекта - Курбангулова Гузель.
Продается земельный участок 14 сот, на улице Шушенская 23Д.
Центр города, рядом с Загородным парком.
Участок ровный, правильной формы. ИЖС
Въезд с улицы Шушенская. Отличные подъездный пути.
По границе газ, вода, центральная канализация.
Строительные материалы и мусор будут вывезены.
Звоните, подробности по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

28 000 000 ₽

+7 917 978-30-95



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит

Документы проверены



РИЕЛТОР

Гузель Курбангулова

Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение
по ипотеке

Ставки от 10,55%

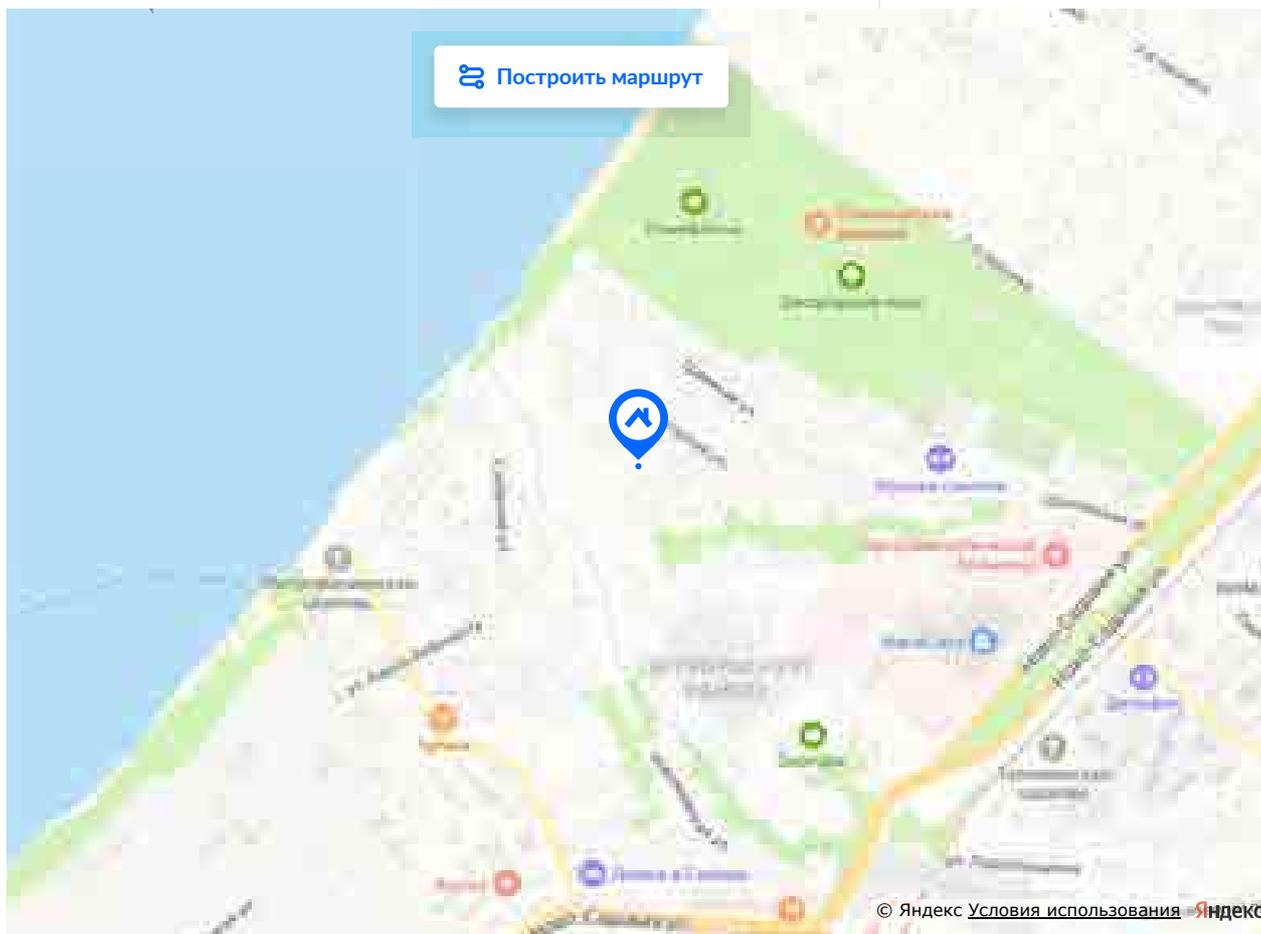
Общая информация

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)



14 сот.



Стоимость недвижимости

28 000 000 ₺

Первоначальный взнос

20%

5 600 000 ₺

Ставка

10,55 %

Срок

20 лет

Ежемесячный платеж

224 390 ₺

Необходимый доход

373 984 ₺

Один запрос в 5 банков

- ВТБ
- Росбанк
- Газпромбанк
- Совкомбанк
- Россельхозбанк

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

[Экспорт](#)

[Пожаловаться](#)

Дача стоит без дела?

Продайте или сдайте тем, кто хочет жить на природе

[Узнать больше](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ещё](#)

Только на Циан

3-этажный таунхаус, 88 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.



88 м²	1.0 сот.	3
Общая	Участок	Этажей в доме

Продаю Таунхаус в Октябрьском р-не на пересечении ул. Ново-Садовая/Потапова. дом кирпичный, своё отопление (АГВ), 3 этажа, совмещенный с/у на первом этаже, все городские коммуникации. Общая площадь 88 кв.м, жилая площадь 60 кв. м, кухня-гостиная площадью 21 кв.м со встроенной мебелью и техникой, обогреваемый пол. 1-й и 2-й этажи с ремонтом. Пластиковые окна, натяжные потолки, новые проводка, трубы, батареи. Свой закрытый паркинг. Ипотека НЕ подходит, прошу не звонить и не спрашивать почему. Только наличный расчёт. Возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

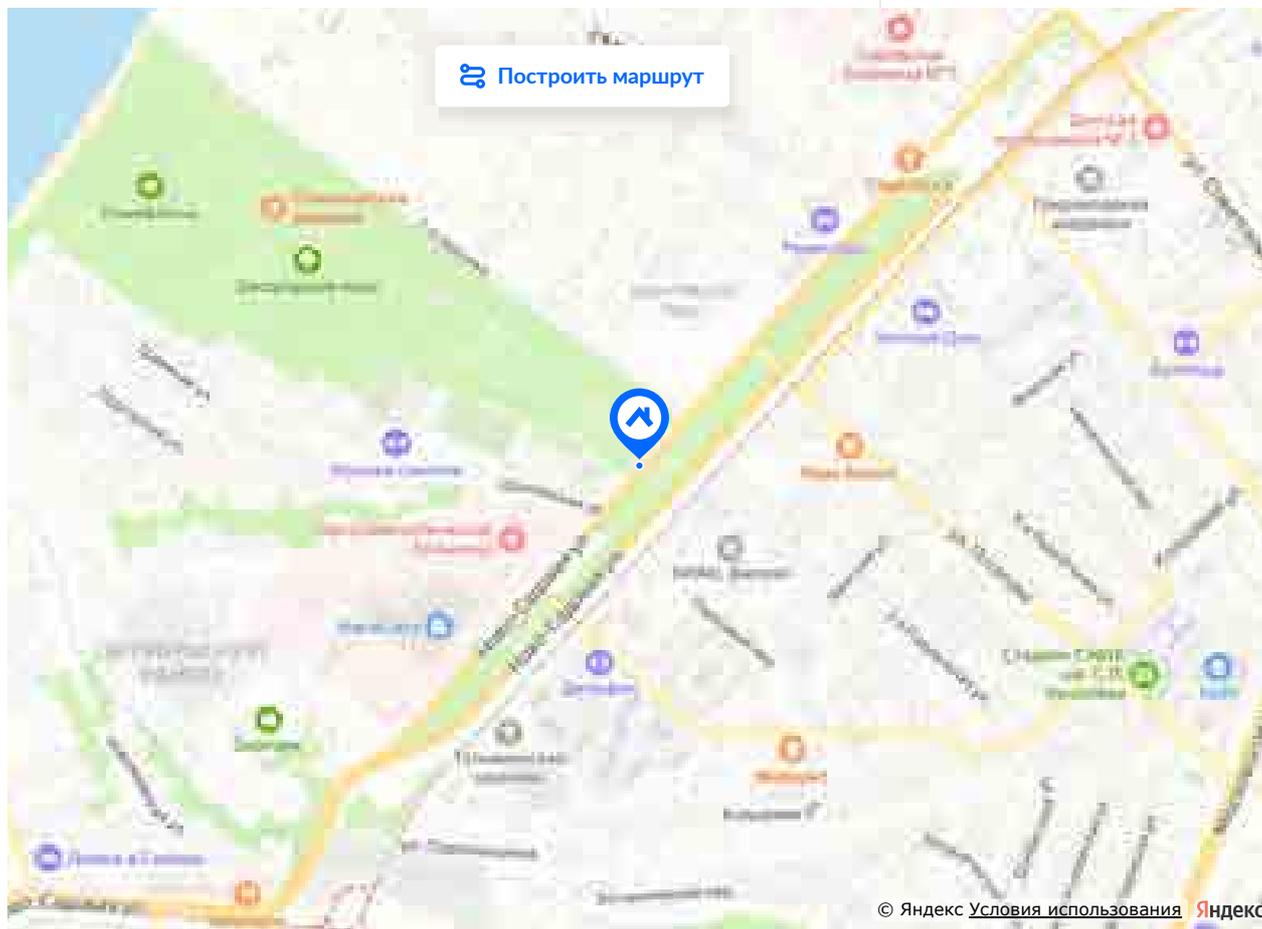
[Принять](#)

Отопление Санузел в доме

Электричество Газ

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка 1 сот.



Стоимость недвижимости

6 500 000 ₽

Первоначальный взнос 20%

1 300 000 ₽

Ставка

10,55 %

Срок

20 лет

Ежемесячный платеж

52 091 ₽

Необходимый доход

86 819 ₽

Один запрос в 5 б:

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Россельхозбанк

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

О доме

Газоснабжение

Есть

[Экспорт](#)

[Печать](#)

[Пожаловаться](#)

Собственник

ID 12733902

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Дача стоит без дела?

Продайте или сдайте тем, кто хочет жить на природе

[Узнать больше](#)





Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район / Направ.

Найти

Самара · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Таунхаусы

Таунхаус 443,5 м² на участке 3,9 сот.

22 000 000 Р

49 605 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

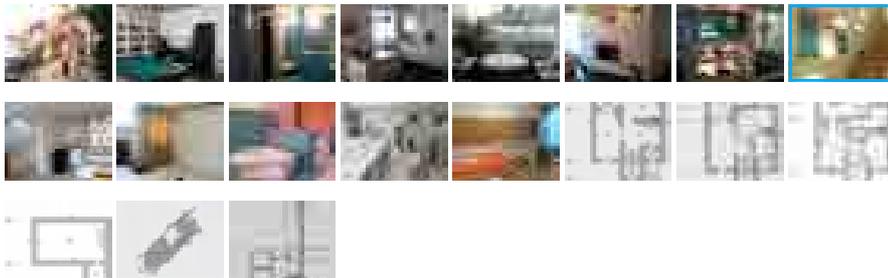
Добавить заметку



8 958 731-39-04

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



О таунхаусе

Количество комнат: 3

Площадь дома: 443.5 м²

Площадь участка: 3.9 сот.

Этажей в доме: 4 и больше

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

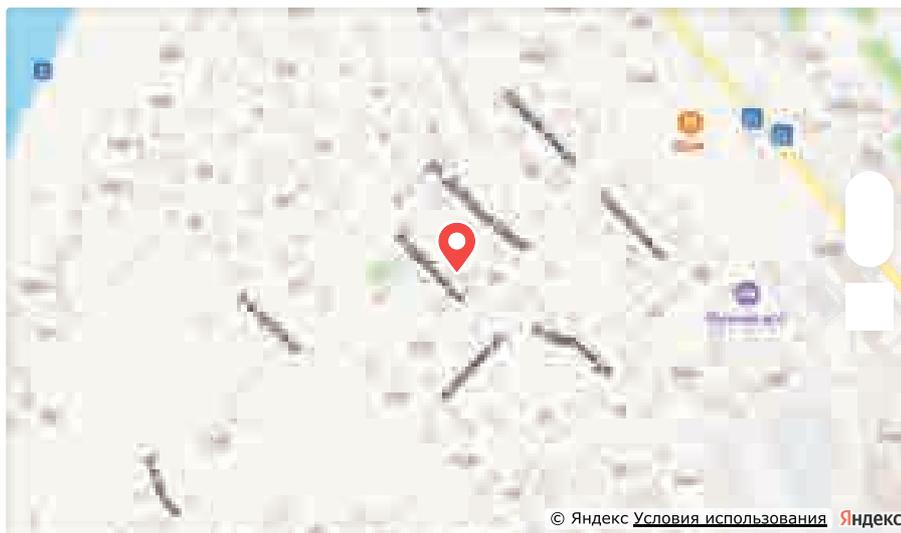
Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Расположение

Самарская область, Самара, Усадебная ул., 22

Российская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Описание

Таунхаус в пяти уровнях общей площадью 443,5 кв. м. Расположен на 3-й Просеке в охраняемом коттеджном поселке "Городок".

Это тихое и уютное место. Таунхаус полностью готов к комфортному проживанию - оборудован автономным газовым котлом для отопления и горячего водоснабжения, системой водоподготовки, подключен к городской воде и канализации.

В подвале имеется ружейная комната и спортивный зал.

На цокольном этаже: гараж, бассейн, сауна, санузел, технические помещения, бильярдная, зимний сад.

На первом этаже: гостиная с камином и кухня.

На втором этаже: зал, спальня, санузел.

На мансарде: две спальни, санузел.

Имеется внутренний закрытый дворик для прогулок.

Таунхаус размещается на земельном участке площадью 393 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов.

№ 1177992460 · 26 августа в 08:28 · 8028 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Таунхаус 250 м² на участке 1,5 сот.

15 000 000 ₽

Самарская область, Самара, Барбошина Поляна, 9-я просека 2-я линия, р-н Промышленный 31 августа 05:46



Таунхаус 255 м² на участке 2 сот.

15 100 000 ₽

Самарская область, Самара, 7-я просека, 140, р-н Промышленный 25 августа 07:44



Таунхаус 376,6 м² на участке 3,9 сот.

11 700 000 ₽

Самарская область, Самара, Промышленный район, Болгарский пер., 21, р-н Промышленный 6 сентября 19:35





Таунхаус 200 м² на участке 3 сот.

15 999 999 ₽

Самарская область,
Самара, 8-я просека, 10Л, р-н
Промышленный
19 августа 07:51



Таунхаус 312 м² на участке 1,7 сот.

22 000 000 ₽

Самарская область,
Самара, 8-я просека, 35, р-н
Промышленный
3 сентября 05:28



Таунхаус 250 м² на участке 1 сот.

19 500 000 ₽

Самарская область,
Самара, Барбошина
Поляна, 9-я просека 2-я
линия, 16, р-н
Промышленный
25 августа 10:55

[Показать ещё объявления](#)

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



2-этажный таунхаус, 206,9 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Днепростроевская ул., 23Г



206,9 м²	2.0 сот.	Кирпичный	2	2019
Общая	Участок	Материал дома	Этажей в доме	Построен

Продаю таунхаус 206,9 кв.м., площадь этажа 68 кв.м., жилая 65,3, кухня 14,2. Построен из кераблока, толщина стен 45 см, крыша металлочерепица (утеплена), фундамент монолитная плита, фасад - декоративная штукатурка, окна пластиковые двухкамерные. Электричество 15кВт 380В, газ 5 куб/час, водоснабжение - городской водопровод, отопление - автономное, канализация - городская. Земля - 2 сотки в собственности. 1 собственник. Возможна ипотека.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Электричество

Канализация

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

10 850 000 ₽

Возможна ипотека

+7 919 805-08-97



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Огни Самары

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Виктория Александровна
Семенович**

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,55%

О доме

Материал дома	Кирпичный
Газоснабжение	Есть

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

Дача стоит без дела?

Продайте или сдайте тем, кто хочет жить на природе

[Узнать больше](#)





Самара · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Таунхаусы

Таунхаус 255 м² на участке 2 сот.

15 100 000 ₽ ▾

59 216 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 987 970-39-82

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -24 кг CO₂

Подписаться на продавца



О таунхаусе

Количество комнат: Свободная планировка

Площадь дома: 255 м²

Площадь участка: 2 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: требует ремонта

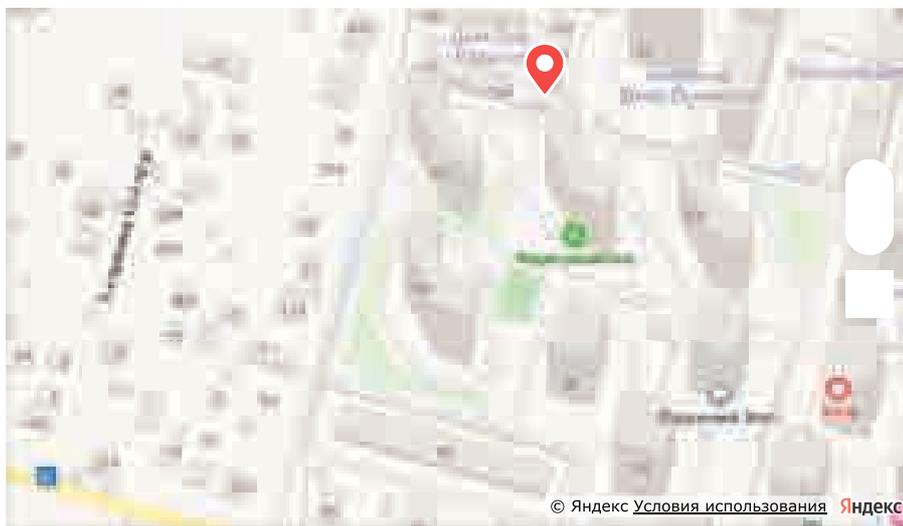
Парковка: гараж

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Самарская область, Самара, 7-я просека, 140
р-н Промышленный

[Скрыть карту](#)



Описание

В посёлке Таунхаусов «Дом под радугой» на 7-й просеке созданы прекрасные условия для уютного проживания. Территориальное расположение участка приближенно к основным функциям соц.культ.быта.

Расстояние до ближайшей автобусной остановки – 300 метров.

Расстояние до реки Волги – 1 км. 250 метров.

Расстояние до 7-й просеки – 250 метров.

В шаговой доступности расположены:

спортзал премиум класса

автостоянка

гаражный комплекс

школа.

В Жилом городке 18 многоуровневых квартир трех типов, различающихся по функциональному наполнению и площади:

Многоуровневая квартира с гаражом с общей площадью – 255 м2 — «Люкс»

Дома состоят из 4-х этажей:

Подвальный этаж

Первый этаж

Второй этаж

Мансардный этаж

Посёлок сдан, частично заселён, все коммуникации городские. Продажа от застройщика

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

№ 1822581927 · 25 августа в 10:44 · 13638 просмотров (+18 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>