

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



Филатов В.Д.

Экз. № _____

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-47-0324-02

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 15 марта 2024 года
(дата составления отчета: 15 марта 2024 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 Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,
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 15 марта 2024 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: 15 марта 2024 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 15 марта 2024 года без НДС составляет:

14 677 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)

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.

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	11
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	13
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	13
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
3.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА.....	16
3.1.1	Заявление оценщика.....	16
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	17
3.1.3	Сведения о независимости оценщика	17
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	18
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	18
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
5	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	20
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	21
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
6.6	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН.	28
6.6.1	Краткая характеристика объекта оценки	28
6.6.2	Данные Росреестра.....	29
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
7.1	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.....	30
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
7.3	Анализ рынка объекта оценки.....	40

7.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	41
7.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
7.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	42
7.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	44
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	45
9	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	46
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	46
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	46
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	51
9.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	51
9.3.2	Доходный подход	54
9.3.3	Затратный подход	57
9.4	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	58
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	60
10.1.1	Объекты-аналоги земельные участки	61
10.1.2	Объекты-аналоги жилые дома	62
10.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	64
10.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	70
10.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	73
10.1.6	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	77
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	78
11.1	ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	80
12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	81
13	ДОКУМЕНТАЦИЯ	82

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 №47 от 01 марта 2024 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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	12 235 395,31	1,00	Не применялся	0,00	12 235 000,00
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	2 441 826,80	1,00	Не применялся	0,00	2 442 000,00
Итого:												14 677 000,00

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 15 марта 2024 года без НДС составляет: **14 677 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят семь 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	12 235 000,00
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)	2 442 000,00
		166,00	349,20		14 677 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	15 марта 2024 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №47 от 01 марта 2024 года.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.
Характеристика объекта оценки:	Полная характеристика объекта оценки, в т.ч.: имущественных прав и обременений, количественных и качественных характеристик, физического износа, устареваний элементов объекта оценки, с приведением ссылок на документы с данной информацией, представлена в Главе 5 «Описание объекта оценки» Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость. <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №47 от 01 марта 2024 года
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке):	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».

Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Использование объекта оценки без совершения сделки с ним; • Пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки: 15 марта 2024 года; • Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование Объекта оценки (пункты 6, 17 ФСО II); <p>Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</p>
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Специальные и иные допущения	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Ограничения оценки	Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
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:	15 марта 2024 года.
Срок проведения оценки:	с 01 марта 2024 года по 15 марта 2024 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-47-0324-02
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 ПП №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:

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

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- 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.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без

обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

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» (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, профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

15 марта 2024 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:

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 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 I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI (Приложение №№1, 2, 3, 4, 5, 6 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200), 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 - 15 марта 2024 года.

5 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки (фотографии объекта оценки представлены в Приложении настоящего Отчета «Фотографии объекта оценки»), и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

№	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	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211	12
4	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211	13

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

6.2 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.

6.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода. По данным выписок из ЕГРН на объект оценки имеются следующие обременения – доверительное управление.

6.4 Фотографии объекта оценки







6.5 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.

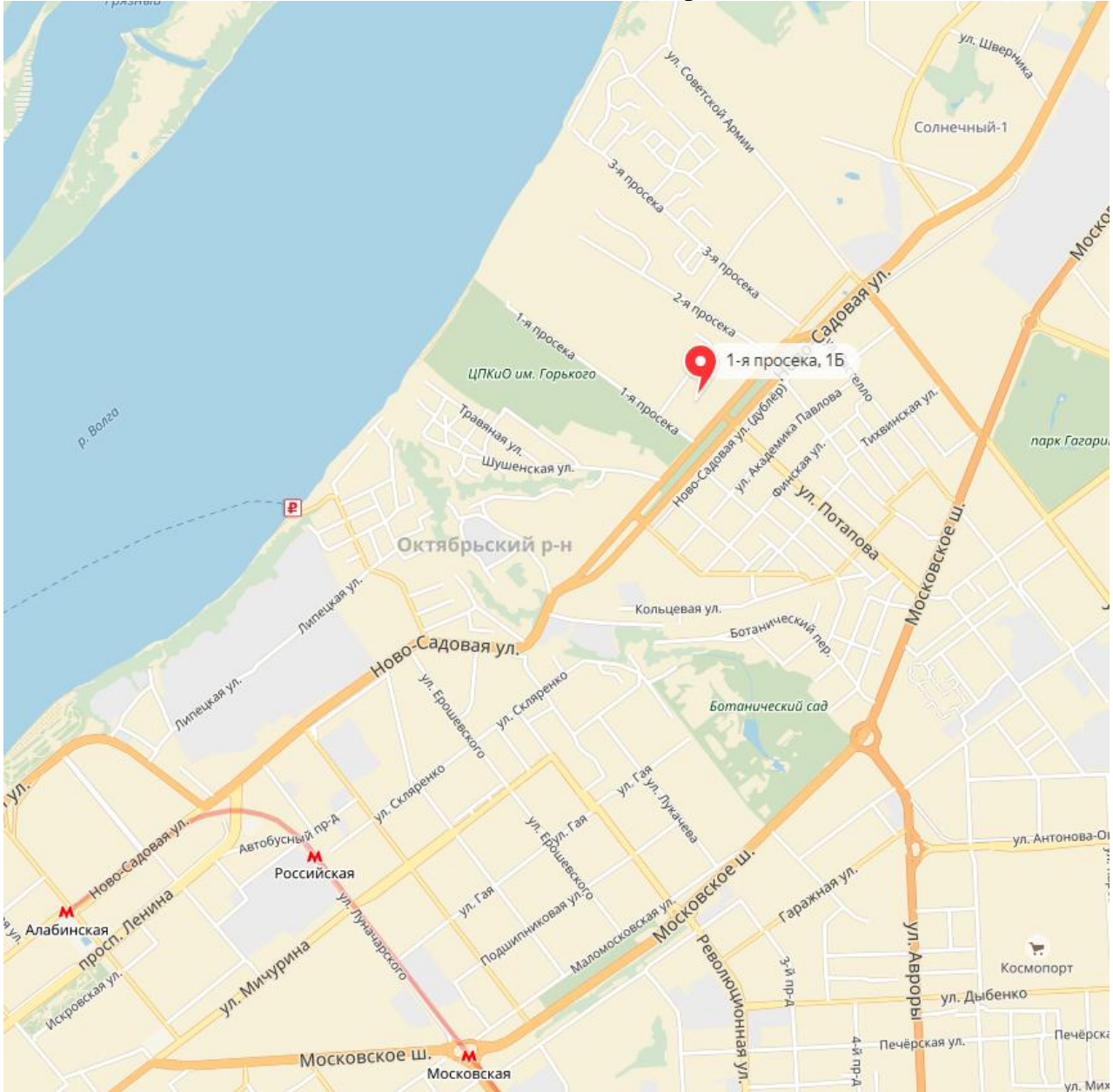
Непосредственное окружение объекта оценки составляют жилые дома (таунхаусы, дуплексы, коттеджи).

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.

6.6 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.

6.6.1 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		

6.6.2 Данные Росреестра.

Земельный участок

Участки 63:01:0637006:354

Земельный участок 63:01:0637006:354
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на территории участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером...)
Для индивидуального жилищного строительства
План ЗУ → План ИЖ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354
Кадастровый квартал:	63:01:0637006
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Площадь участка:	166 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 137 393,82 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата введения сведений:	18.01.2023
Дата прекращения:	01.01.2023

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

7.1 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

Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2023 год была опубликована уже 7 февраля. Так, данным ведомства, по итогам 2023 года ВВП страны составил 171 041 млрд руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом в реальном выражении рост ВВП составил 3,6%.

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

По данным Росстата, в декабре 2023 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,3% в ноябре. По итогам 2023 года промышленное производство выросло на 3,5%. При этом ведомство сообщило, что уточнило данные за 2022 год и с января по ноябрь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с учетом пересмотренных данных, в декабре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось с 0,7% месяцем ранее до 1,1%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 5,1% после 8,9% в ноябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение в ноябре на 0,7% сменилось ростом

в декабре на 1,6%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в декабре ускорился до 5,4% после увеличения на 1,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'23	-1,3	+11,0	+2,0	+0,4
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+0,2	-2,5

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре было обусловлено ухудшением динамики в сегментах **«Добыча полезных ископаемых»** и **«Обрабатывающие производства»**. При этом сектора **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** оказали поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	2023 год	Декабрь 2023 / Декабрь 2022	2023 / 2022
Добыча угля, млн тонн	430,0	-10,7%	-1,0%
Природный газ, млрд м3	533,0	+3,1%	-7,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	32,9	+6,6%	-2,4%
Мясо скота, млн тонн	3,6	+5,6%	+5,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,0	-0,2%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	-7,0%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	204,0	+2,4%	+1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	51,9	-30,7%	+24,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,3	-4,5%	-5,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,5	-1,4%	+1,8%
Цемент, млн тонн	62,9	+5,1%	+3,1%
Бетон товарный, млн м3	67,1	+3,7%	+10,4%
Прокат готовый, млн тонн	64,2	+6,5%	+4,6%
Трубы стальные, млн тонн	13,5	-5,1%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	537,0	+34,2%	+19,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	168,0	+9,7%	+19,3%

В **добывающем** сегменте отметим ускорение снижения добычи угля с 7,7% до 10,7%. Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, темпы роста повысились с 1,9% в ноябре до 3,1% в декабре. При этом за 2023 год падение добычи

составило 7,5% (сократилось с 8,5% за 11 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи увеличивались после волатильной динамики в августе-октябре. Так, в ноябре добыча выросла на 4,1%, а в декабре темпы ее роста ускорились до 6,6%. Тем не менее, по итогам года добыча снизилась на 2,4%.

В продовольственном сегменте в декабре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** увеличилось на 5,6%, а по итогам 2023 года выпуск вырос на 5%. Производство **мяса птицы** снизилось на 0,2%, при этом за год выпуск показал аналогичную динамику. Снижение производства **рыбной продукции** в декабре ускорилось до 7% после 4% месяцем ранее, при этом по итогам года роста производства составил умеренные 6,8%.

В легкой промышленности производство **спецодежды** начало снижение - в декабре выпуск упал на 30,7% после увеличения на 3,9%. За прошедший год объемы производства спецодежды выросли на 24,3%. Выпуск **трикотажных и вязаных изделий** перешел к увеличению, в декабре выпуск прибавил 2,4%. При этом за год производство этой позиции увеличилось на 1,2%.

Динамика производства **стройматериалов** в декабре оказалась разнонаправленной. Небольшие темпы роста показали объемы **товарного бетона** (+3,7%), а по итогам года выпуск увеличился на 10,4%. **Готовый прокат** в декабре вырос на 6,5%, однако за весь год положительная динамика составила всего +4,6%. Что касается **строительных блоков**, то их выпуск в декабре сократился на 1,2%, по итогам года увеличился на 1,8%. Наиболее сильную отрицательную динамику из всех стройматериалов в декабре показали **керамические кирпичи**, выпуск которых в декабре сократился на 4,5%. По итогам года их выпуск снизился на 5,9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно положительной. Исключением выступило производство **стальных труб** (-5,1% в декабре), однако в целом за 2023 год выпуск увеличился на 2%. В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 6,5% после роста на 8,4% в ноябре (по итогам завершившегося года рост выпуска составил 4,6%). Что же касается выпуска автомобилей, то в декабре темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам замедлились, но рост выпуска **легковых автомобилей** в декабре все еще был значительным – он превышал 34%. Вместе с этим выпуск **грузовых авто** увеличился в декабре всего на 9,7% после роста в ноябре в 2,7 раза. Примечательно, что по итогам 2023 года рост выпуска как легковых, так и грузовых автомобилей оказался примерно на одном и том же уровне – около 19%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце января Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2023 года. Этот показатель составил 32,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Показатель	Январь-ноябрь 2023 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2022 г
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 32 071,8	+ 24 629,2
Доля убыточных предприятий	26,1%	27,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

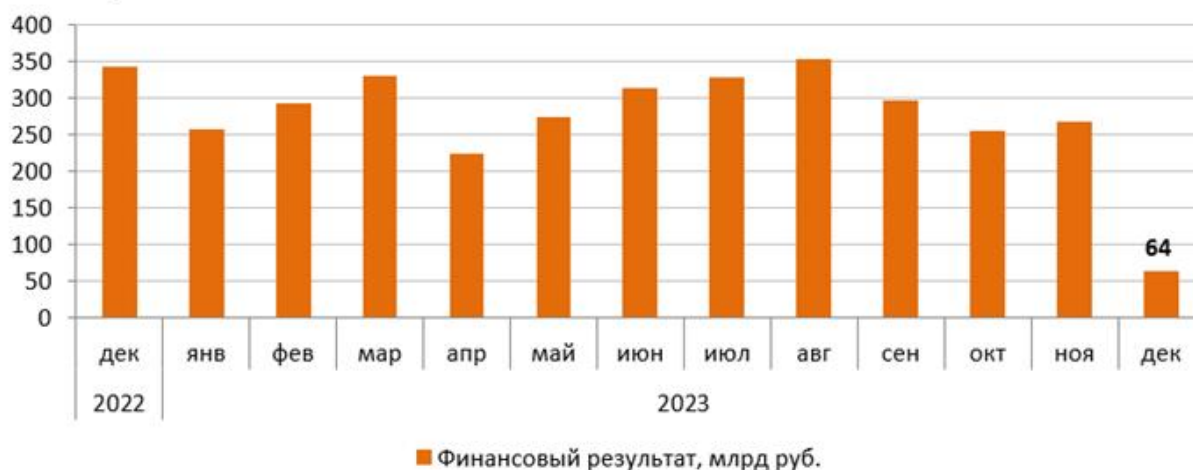
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2023 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2023 г. / Январь-ноябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+644,2	-1,5%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,2	+8,0%
Обрабатывающие производства	+8 890,1	-3,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 911,8	> в 2,1 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 843,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+90,4	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 212,6	+20,5%
Строительство	+697,1	+69,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+2 153,8	+34,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+46,5	> в 2,2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,4	-
Информация и связь	+803,4	+62,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+68,1	+10,8%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 9,4 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась преимущественно положительной по сравнению с ситуацией месяцем ранее, когда картина по видам деятельности была разнонаправленная. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,1 раза) на фоне аналогичной динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, **Строительство** нарастило свой финансовый результат на 69,7%, сегмент **Информация и связь** – на 62,6%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос в 2,2 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Обрабатывающих производствах** (-3,1%). Помимо этого, в **Сельском хозяйстве** снижение финреза составило 1,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2023 года составила 64 млрд руб., что в четыре раза ниже результата ноября (268 млрд руб. месяцем

ранее. По пояснениям Банка России, снижение прибыли вызвано ростом расходов на резервы и операционных расходов, в том числе на рекламу и персонал. При этом балансовая чистая прибыль в размере 176 млрд руб. была завышена на дивиденды, выплаченные внутри одной банковской группы (112 млрд руб.). По итогам 2023 года сектор заработал прибыль в размере 3,3 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря 2023 года отмечает, что темп роста **корпоративного кредитования** замедлился до 1,8% (1,3 трлн руб.) после 2% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается сравнительно высоким для декабря. Банк России поясняет, что одна из причин такой динамики – потребность компаний в заемных средствах для финансирования текущей деятельности, так как под конец года бюджетные выплаты не были доведены до всех исполнителей госконтрактов, а оставались на счетах в Федеральном казначействе. По итогам 2023 года корпоративные кредиты выросли на 20,1%, что значительно выше результата за 2022 год (14,3%). Что касается **ипотечных кредитов**, то в декабре ипотека продолжала расти высокими темпами (по предварительным данным, на 2,9%), несмотря на ужесточение условий по льготным программам и рост рыночных ставок. В декабре было выдано ипотечных кредитов на 785 млрд руб. после 726 млрд руб. в ноябре. По итогам 2023 года ипотечный портфель вырос на рекордные 34,5%.

По состоянию на конец года объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно сократилось на 0,1% на фоне существенного ужесточения критериев отбора заемщиков банками и ростом ставок по кредитам. В целом за 2023 год потребительские кредиты выросли на 15,7% по сравнению с низким результатом кризисного 2022 года (+2,7%).

Отметим также, что в декабре темп роста средств **юридических лиц** ускорился в два раза по сравнению с динамикой в ноябре (+5,2% или 2,7 трлн руб. после +2,6% месяцем ранее). По данным ЦБ, в значительной степени такая динамика связана с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. По итогам 2023 года прирост средств компаний достиг

14,7%, что почти на треть ниже результата за 2022 год (+20,6%). В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается **средств населения**, то в декабре произошел их существенный приток, который сопоставим с ростом за декабрь 2022 года (6,9% против 7,6% годом ранее). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. В целом за прошедший год средства населения выросли на 7,4 трлн руб. (+19,7%), что почти в 3 раза выше, чем в 2022 году (+6,9%). Такой значительный рост произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам. На конец 2023 года размер средств населения составил 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,07-0,26%. За январь рост цен составил 0,86% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,84%). В годовом выражении по состоянию на 1 февраля потребительские цены выросли на 7,44% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,42%).

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2023	2022
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого увеличения средней цены на нефть по итогам января, по сравнению с декабрем 2023 года, средний курс рубля за месяц незначительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в январе 2024 года составило 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января его значение составило 89,3 руб. после 89,7 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7

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

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению со значением в 2022 году на 78,7%, с \$238,0 млрд до \$50,6 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи **«Товары и услуги»** (сальдо). Она упала на 70,9% до \$85,4 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Общий же экспорт товаров и услуг снизился на 27,5% и составил \$464,6 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, увеличение импорта (+9,2%) до 379,2 млрд, вероятно, было поддержано переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров, а также отражало расширение внутреннего спроса. При этом, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в I полугодии, приостановилось в III квартале, а в IV квартале началось его сокращение. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля, замедлением роста внутреннего спроса, в том числе из-за ужесточения денежно-кредитной политики, и накопленных в предыдущие периоды запасов.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то в 2023 году дефицит по ней сократился на 36,9%, до \$34,9 млрд на фоне уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов, включая дивиденды. Объем доходов к получению сократился на 13,2% до \$44,7 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 25,5% и составил \$79,6 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Счет текущих операций	11,1	50,6	238,0	-78,7%
Товары и услуги	21,4	85,4	293,4	-70,9%
Экспорт	117,2	464,6	640,7	-27,5%
Импорт	95,8	379,2	347,4	+9,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-10,3	-34,9	-55,3	-36,9%
Доходы к получению	10,6	44,7	51,5	-13,2%
Доходы к выплате	20,9	79,6	106,8	-25,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, нужно отметить, что отличительной особенностью 2023 года стало то, что оно сформировалось почти полностью **чистым приобретением финансовых активов** (\$50 млрд из \$56 млрд). При этом годом ранее сальдо финансового счета распределилось почти поровну между **чистым приобретением зарубежных финансовых активов** (\$109 млрд) и **чистым погашением обязательств** (\$126 млрд). Значение **сальдо финансового счета** по итогам 2023 года упало на 76% с \$234,8 млрд до \$56,3 млрд на фоне снижения доходов резидентов страны.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	16,6	56,3	234,8	-76,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-7,3	-6,2	-126,1	-95,1%
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	9,3	50,2	108,7	-53,8%
Чистые ошибки и пропуски	4,3	-4,1	-5,9	-30,5%

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде упало как на фоне сокращения объема погашений обязательств, так и на фоне более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов.

Показатель	1.01.24	1.01.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	326,589	383,634	-14,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2024 года за год сократился на 14,9%, составив \$326,6 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-18,0%, до \$199,4 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,9%, и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

Выводы:

- **ВВП по итогам 2023 года составил 171,04 трлн руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом рост в реальном выражении составил 3,6%;**
- **Промпроизводство в декабре 2023 года в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. По итогам 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,5%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2023 года составил 32,07 трлн руб., увеличившись на 36,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **На потребительском рынке в январе 2024 года цены выросли на 0,86% после увеличения цен на 0,73% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 7,44% после 7,42% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2024 года снизилось до 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 89,3 руб.;**

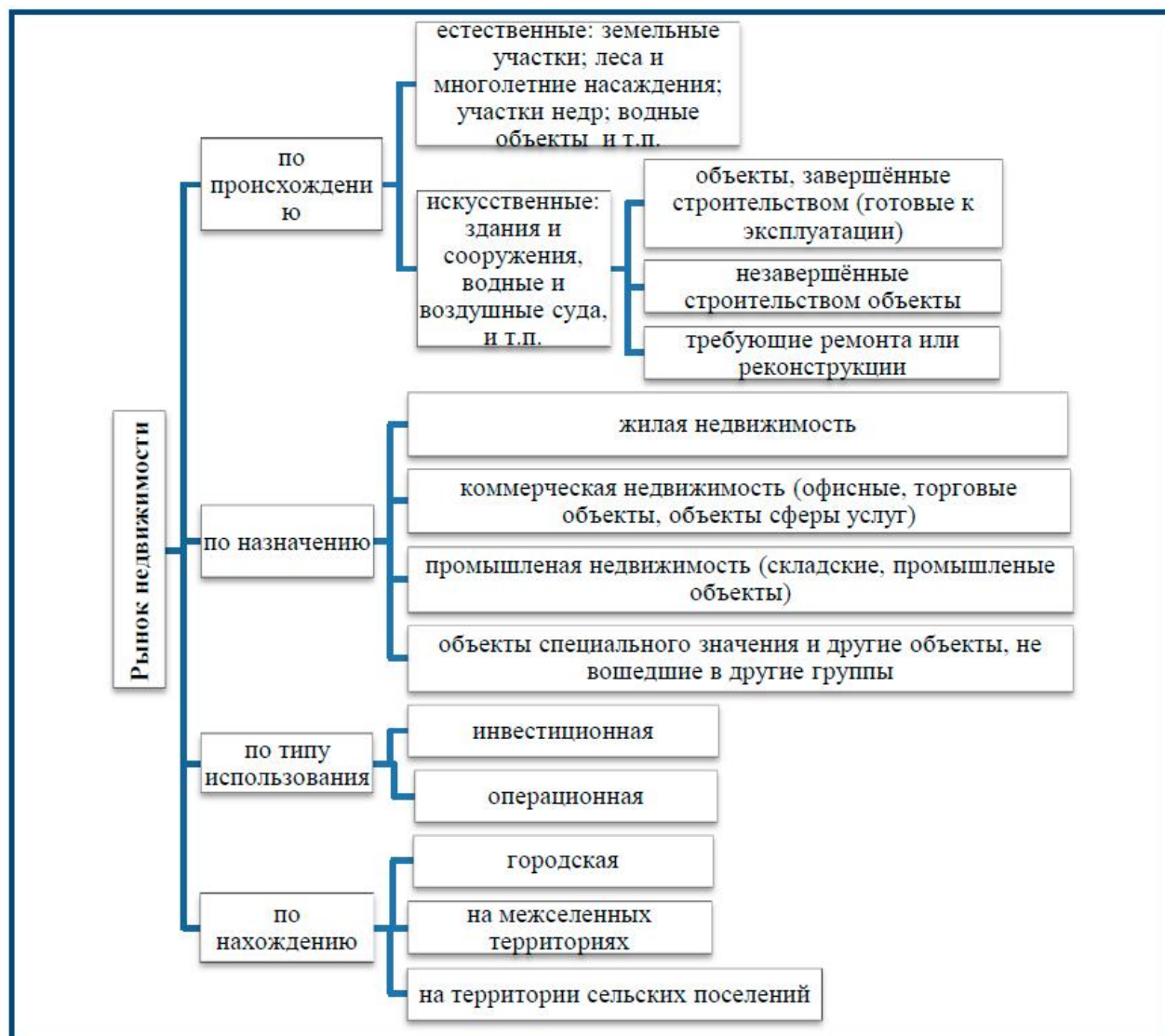
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2023 года упало на 78,7% до \$50,6 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 76% до \$56,3 млрд;**
- **Величина внешнего долга страны по итогам 2024 года сократилась на 14,9% до \$326,6 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,9% и составил \$598,6 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2024/

7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

7.3 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

7.3.1 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.

7.3.2 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;

7.3.3 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*	avito.ru	avito.ru	cian.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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 2	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Д	Самарская обл., Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Финская ул.
8	Площадь, кв.м.	1 591,00	1 800,00	3 510,00	2 500,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	23 350 000,00	36 000 000,00	55 000 000,00	47 500 000,00	11 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	14 676,30	20 000,00	15 669,52	19 000,00	11 300,00
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://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot._izhs_2869495563	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._izhs_1958625978	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._sn_t_dnp_3661375815	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_316981349	https://samara.cian.ru/sale/suburban/290295069/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-02
 Глава 7 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*	avito.ru	samara.cian.ru	avito.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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., Самара, Глинобитная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Солнечная ул., 78Е	Самарская обл., Самара, 1-я просека, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 35А
8	Площадь, кв.м. дома	220,00	288,00	285,00	360,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	600,00	450,00	300,00	200,00
9	Стоимость, руб.	17 000 000,00	24 900 000,00	19 500 000,00	18 500 000,00
12	Состояние отделки	Современный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Современный ремонт
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_220_m_na_uchastke_6_sot._3049565636	https://samara.cian.ru/sale/suburban/290937647/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_285_m_na_uchastke_3_sot._2335553984	https://samara.cian.ru/sale/suburban/275297551/

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-02
Глава 7	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.

7.3.4 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.

8 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.

9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный**

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 1 ФСО V, 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

9.3.1 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 сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход. В соответствии с п. 4 ФСО V **сравнительный подход** - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта

оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

9.3.2 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. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение 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.

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.

9.3.3 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. 24 ФСО V **затратный подход** - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

9.4 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.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект 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.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка жилых помещений и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. В связи с тем, что объект оценки не является коммерческой недвижимостью и применение доходного подхода не отражает реальных мотиваций на рынке недвижимости данного типа. Оценщик не применяет доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

10 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.

10.1.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	cian.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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 2	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Д	Самарская обл., Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Финская ул.
8	Площадь, кв.м.	1 591,00	1 800,00	3 510,00	2 500,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	23 350 000,00	36 000 000,00	55 000 000,00	47 500 000,00	11 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	14 676,30	20 000,00	15 669,52	19 000,00	11 300,00
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://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot_izhs_2869495563	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_izhs_1958625978	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_snt_dnp_3661375815	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_316981349	https://samara.cian.ru/sale/suburban/290295069/

*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).

10.1.2 Объекты-аналоги жилые дома

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	avito.ru	samara.cian.ru	avito.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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., Самара, Глинобитная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Солнечная ул., 78Е	Самарская обл., Самара, 1-я просека, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 35А
8	Площадь, кв.м. дома	220,00	288,00	285,00	360,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	600,00	450,00	300,00	200,00
9	Стоимость, руб.	17 000 000,00	24 900 000,00	19 500 000,00	18 500 000,00
12	Состояние отделки	Современный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Современный ремонт
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_220_m_na_uchastke_6_sot._3049565636	https://samara.cian.ru/sale/suburban/290937647/	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_285_m_na_uchastke_3_sot._2335553984	https://samara.cian.ru/sale/suburban/275297551/

*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 №800-105-47-0324-02
Глава 10 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).

10.1.3 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%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	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)	8,8%	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 – 2022» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 108, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) составляет 7,2-9,6 % в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,40%**.

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,5%	8,5%	10,5%
2. Дома	8,3%	7,2%	9,3%
3. Таунхаусы	8,4%	7,2%	9,6%
4. Коттеджи	8,8%	7,8%	9,8%

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2024г. 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	
объект оценки	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 ³												
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	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	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	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

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 – 2022» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 52

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м	аналог					
	<100	100-200	200-400	400-800	≥800	
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	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 паклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настиляется 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 10-1 Матрица коэффициентов

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитального ремонта	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2022 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А, табл.69

10.1.4 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, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 2	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Д	Самарская обл., Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Финская ул.
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		23 350 000	36 000 000	55 000 000	47 500 000	11 300 000
Площадь объекта, кв.м	166,00	1 591,00	1 800,00	3 510,00	2 500,00	1 000,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		14 676,30	20 000,00	15 669,52	19 000,00	11 300,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		14 676,30	20 000,00	15 669,52	19 000,00	11 300,00
Среднее значение, руб./кв.м		16 129,16				
Коэффициент вариации		21,67%				
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		14 676,30	20 000,00	15 669,52	19 000,00	11 300,00
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		-1 291,51	-1 760,00	-1 378,92	-1 672,00	-994,40

Скорректированная ед. цена		13 384,79	18 240,00	14 290,60	17 328,00	10 305,60
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		13 384,79	18 240,00	14 290,60	17 328,00	10 305,60
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		13 384,79	18 240,00	14 290,60	17 328,00	10 305,60
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 2	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Д	Самарская обл., Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Финская ул.
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		13 384,80	18 240,00	14 290,60	17 328,00	10 305,60
Площадь, кв.м	166,00	1 591,0	1 800,0	3 510,0	2 500,0	1 000,0
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		13 384,80	18 240,00	14 290,60	17 328,00	10 305,60

Среднее значение, руб./кв.м		14 709,80				
Коэффициент вариации		21,67%				
Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 291,5	-1 760,0	-1 378,9	-1 672,0	-994,4
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		2 676,96	3 648,00	2 858,12	3 465,60	2 061,12
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	14 709,80					

10.1.5 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 обл., Самара, Глинобитная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Солнечная ул., 78Е	Самарская обл., Самара, 1-я просека, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 35А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		17 000 000	24 900 000	19 500 000	18 500 000
3	Площадь жилого дома, кв.м	349,20	220,00	288,00	285,00	360,00
	Площадь земельного участка, кв.м		600,00	450,00	300,00	200,00
	Стоимость земельного участка, руб.		8 825 880,00	6 619 410,00	4 412 940,00	2 941 960,00
4	Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		37 155,09	63 474,27	52 937,05	43 216,78
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 155,09	63 474,27	52 937,05	43 216,78
5	Среднее значение, руб./кв.м		49 195,80			
	Коэффициент вариации		23,43%			
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		37 155,09	63 474,27	52 937,05	43 216,78

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	Корректировка ед. цены		-3 121,03	-5 331,84	-4 446,71	-3 630,21
	Скорректированная ед. цена		34 034,06	58 142,43	48 490,34	39 586,57
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		34 034,06	58 142,43	48 490,34	39 586,57
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		34 034,06	58 142,43	48 490,34	39 586,57
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская обл., Самара, Глинобитная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Солнечная ул., 78Е	Самарская обл., Самара, 1-я просека, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 35А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 034,10	58 142,40	48 490,30	39 586,60
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		34 034,10	58 142,40	48 490,30	39 586,60
12	Площадь, кв.м	349,20	220,0	288,0	285,0	360,0
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 034,10	58 142,40	48 490,30	39 586,60
13	Тип отделки	Без отделки	Современный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Современный ремонт
	Корректировка		-29,46%	-17,24%	-20,67%	-25,32%
	Корректировка ед. цены		-10 025,00	-10 025,00	-10 025,00	-10 025,00
	Скорректированная ед. цена		24 009,10	48 117,40	38 465,30	29 561,60
	Среднее значение, руб./кв.м		35 038,35			
14	Коэффициент вариации		30,13%			
15	Число внесенных корректировок	8,00	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-13 146,0	-15 356,9	-14 471,8	-13 655,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-35,38%	-24,19%	-27,34%	-31,60%
		1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
		16,00	4,000	4,000	4,000	4,000
18	Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
19	Удельная стоимость		6 002,28	12 029,35	9 616,33	7 390,40

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-47-0324-02
Глава 10 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	35 038,36				
----	--	-----------	--	--	--	--

10.1.6 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	35 038,36	12 235 395,31	12 235 395,31
2	з/у	63:01:0637006:354	166,00	0,00	14 709,80	2 441 826,80	0,00	0,00	2 441 826,80
Итого:									14 677 222,11

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 15 марта 2024 года:

14 677 222,11 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч двести двадцать два рубля 11 копеек)

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/п	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	12 235 395,31	1,00	Не применялся	0,00	12 235 000,00
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	2 441 826,80	1,00	Не применялся	0,00	2 442 000,00
Итого:												14 677 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-47-0324-02
Глава 11 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 15 марта 2024 года без НДС составляет:

14 677 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик


/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/ Филатов В.Д./

11.1 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	12 235 000,00
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)	2 442 000,00
		166,00	349,20		14 677 000,00

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2021,2022» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №31, 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.

13 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

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

18.01.2024 № 07-00167/24

на № _____ б/н _____ от 16.01.2024

Генеральному директору
ООО «ОКБС»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	105280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №17-02/24

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 **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №18-02/24

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 **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

Номер 018828-3 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:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

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 032134-2 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 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



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 «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»**
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 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 выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) 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), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных 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 06.05.2019 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 он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 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 непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной 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 к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 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 оценочной 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 заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филатов В.Д.*, действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно 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 оценочную 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 выставляемыми счетами 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 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен 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, возникающим 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 согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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, имевших место 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, 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. *Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020*





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 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно 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 оценочную 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 выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен 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, возникающим 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 согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
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. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место 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, 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков, действующий
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

012371 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 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.

003118 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 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. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 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 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

003111 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 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 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 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. Бункин

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

011679 - KA2



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: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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

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.10Ж, кв.1

Кадастровый (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.

М.П.

(подпись)

63-АЖ № 440712





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, 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 паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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

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, просека 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.

МП

(подпись)

63-АЖ № 440713



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211			
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		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1		
Площадь:	349.2		
Назначение:	Жилое		
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.:	22049736.18		
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:	дата завершения кадастровых работ: 16.03.2011		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211			
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 13	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/285/2011-043 09.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 16:40:43	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/285/2011-043	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009г. до 01.06.2024г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>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</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 13	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:283
	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
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

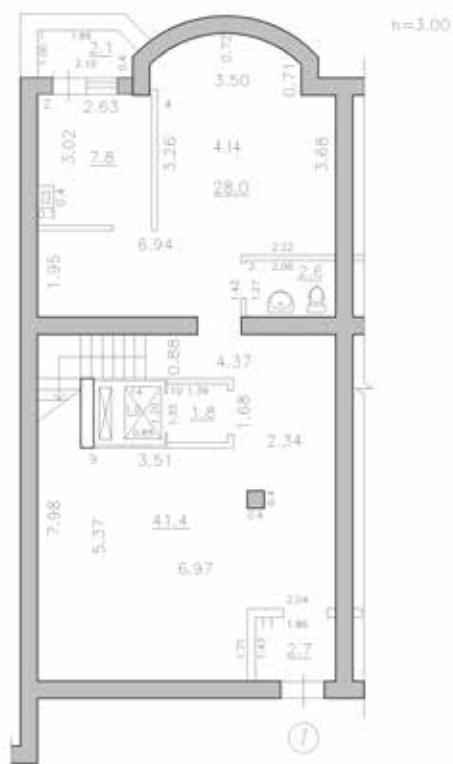
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 13		
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211		
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:283		Номер этажа (этажей): 1	

План подвала



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 13

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211

Кадастровый номер: 63:01:0637006:283

Номер этажа (этажей): 1

План 2 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 13

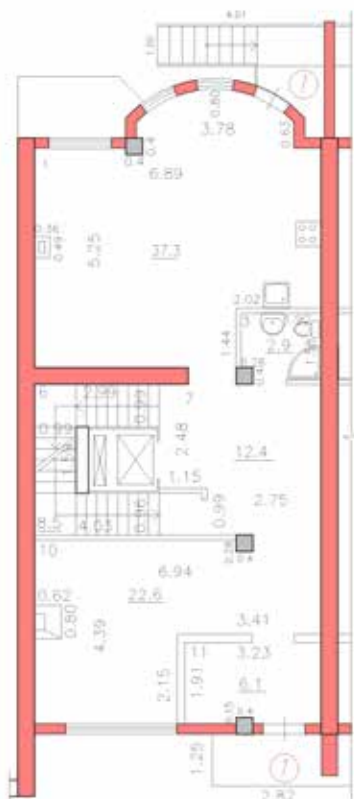
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211

Кадастровый номер: 63:01:0637006:283

Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа

n=3.00



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

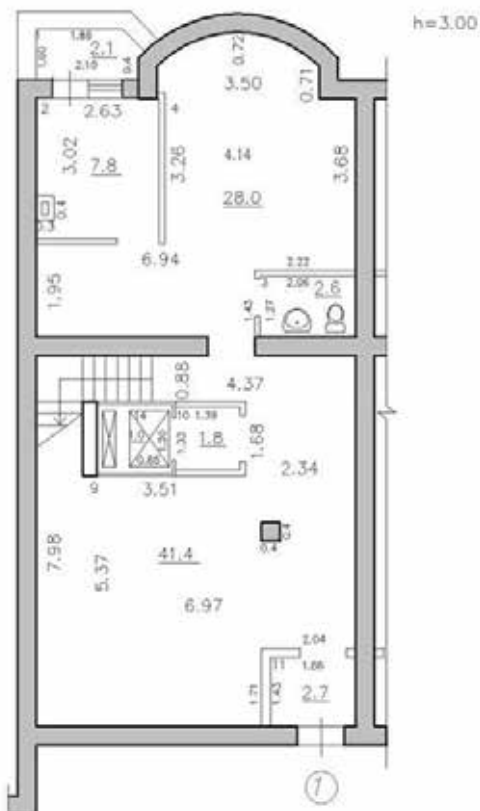
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 13

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211

Кадастровый номер: 63:01:0637006:283

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 13

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72910211

Кадастровый номер: 63:01:0637006:283

Номер этажа (этажей): 1

h=2.80



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
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		
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:	166 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб.:	1137393.82		
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		
Сведения о кадастровом инженере:	Прошалькина Елена Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 11.07.2011		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/285/2011-044 09.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 17:02:42	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/285/2011-044	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>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</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 12	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354
	<p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, выдан 14.11.2015</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12		
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211		
Кадастровый номер:	63:01:0637006:354	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

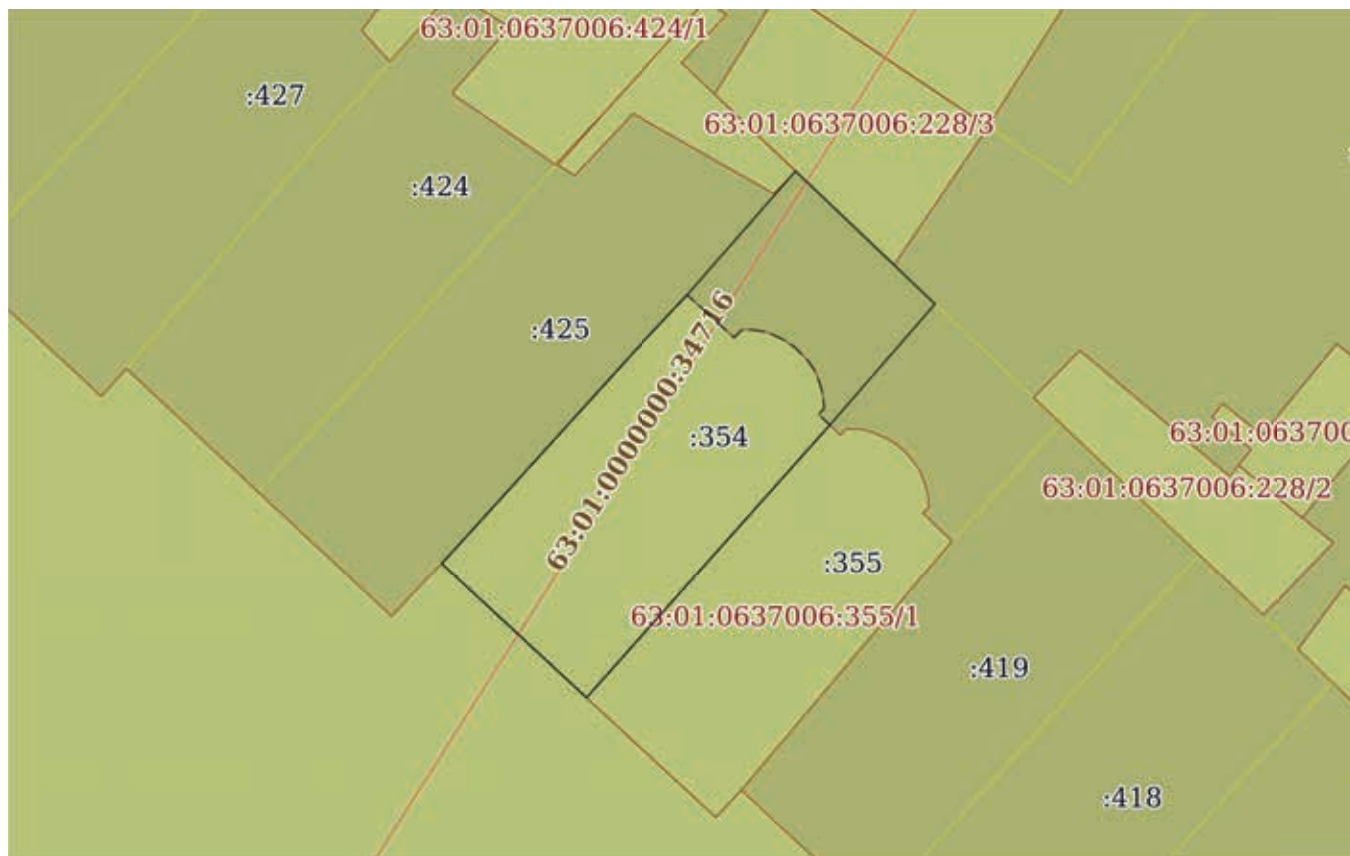
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
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	443080, Самарская обл, г. Самара, ш. Московское, д. 47, кв. 32; адрес отсутствует; Самарская область, г.Самара, ул.Ленинская, д.204, кв.4
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			


Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211

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

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211			
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72909211

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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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 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. 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 «Электроцит», 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/kottedzhn-yij-poselok-muromskij-gorodok/
Лесной	Кировский р-н, 10 просека	710	60 домов	Площадь прилагаемого 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://3avenu.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 350кв.м до 420кв.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.zemlebazaru/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%.

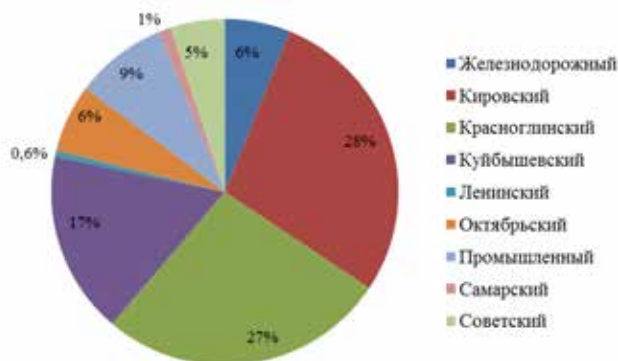


Рисунок 5.1 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

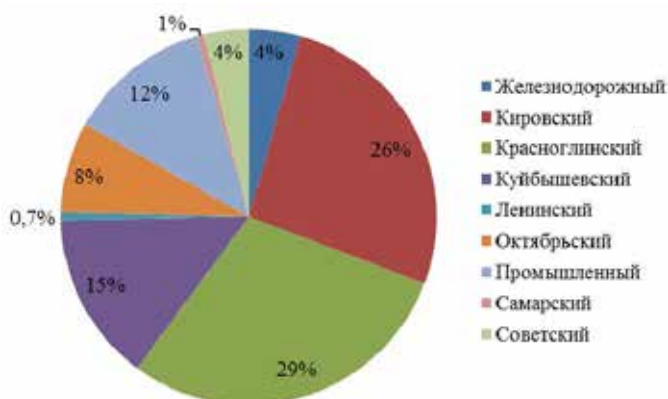


Рисунок 5.2 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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.

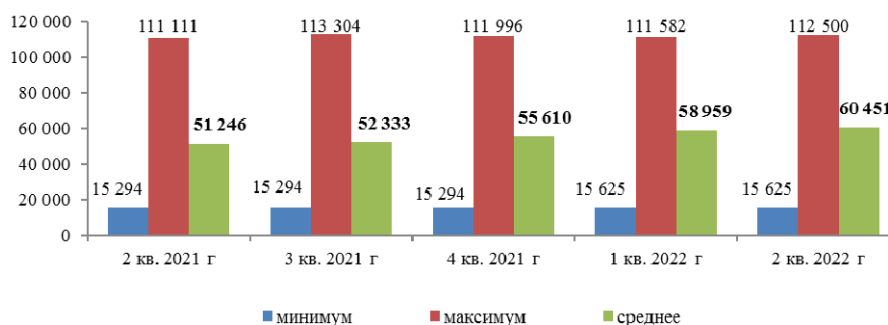


Рисунок 5.3 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

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).

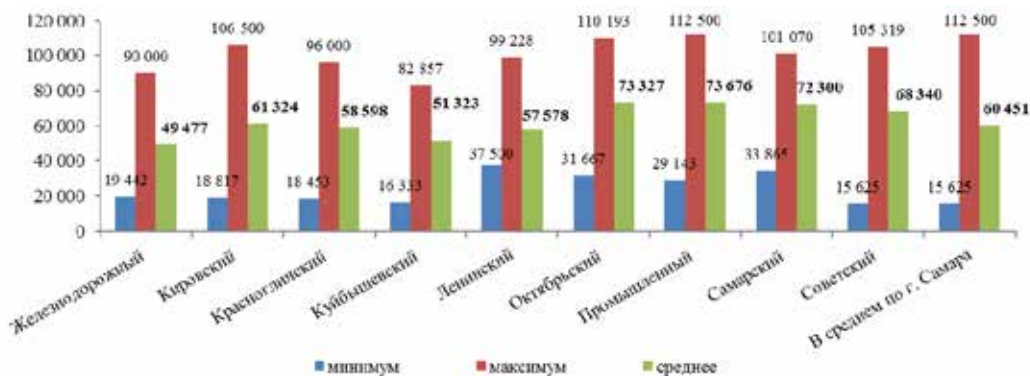


Рисунок 5.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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).

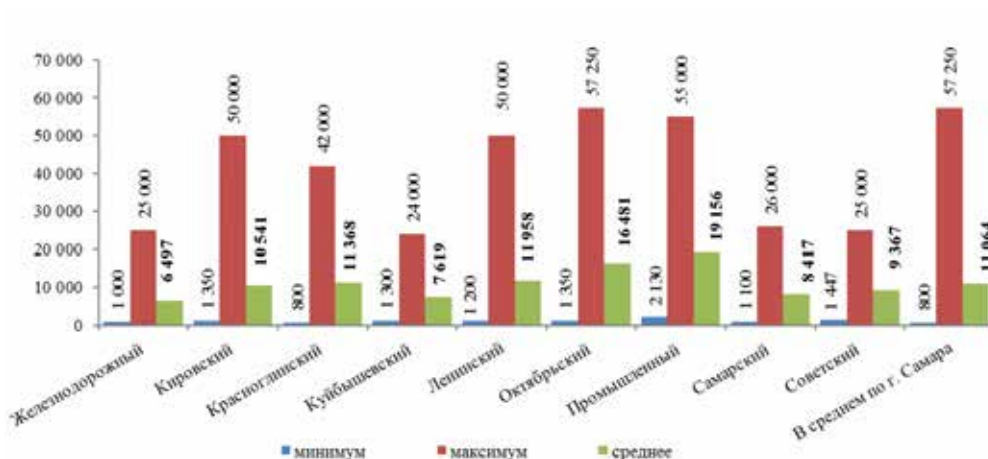


Рисунок 5.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., тыс. руб. за объект (дом с земельным участком)

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.

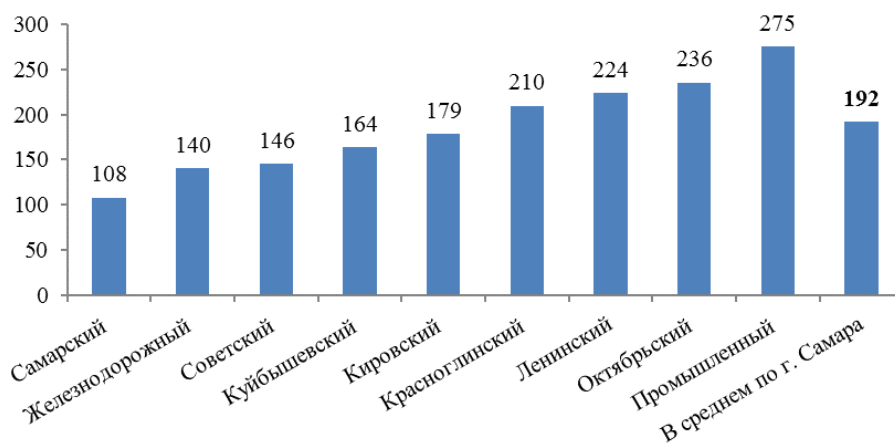


Рисунок 5.6 Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2022 года, кв.м

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.).

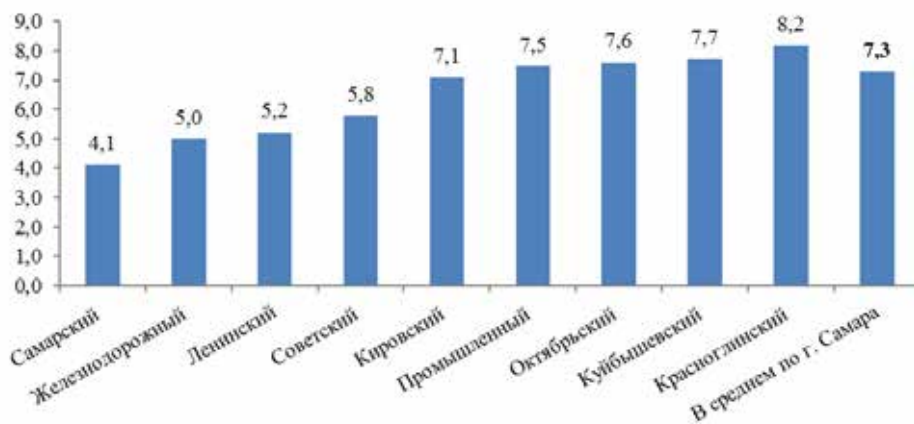


Рисунок 5.7 Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в г. Самара по районам по состоянию на 2 квартал 2022 года, сот.

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

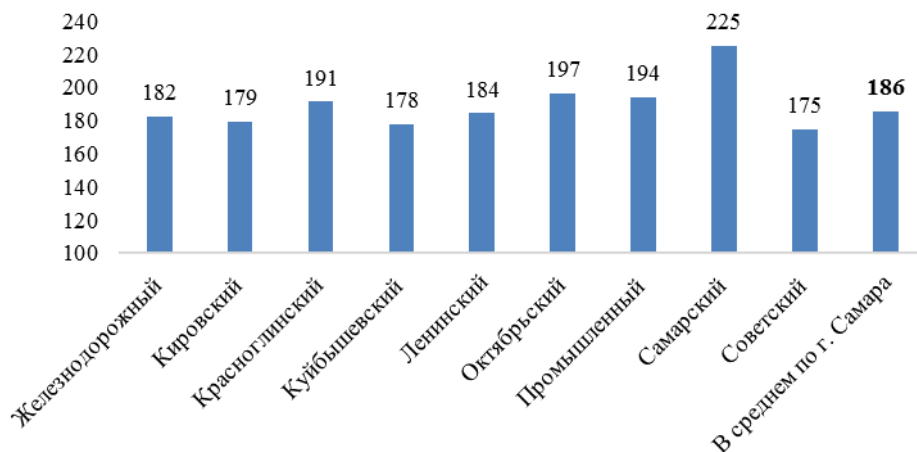


Рисунок 5.8 Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов, выставленных на продажу в г. Самара по районам, по состоянию на 2 квартал 2022 года, сут.

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

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- площадь объекта;
- 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.

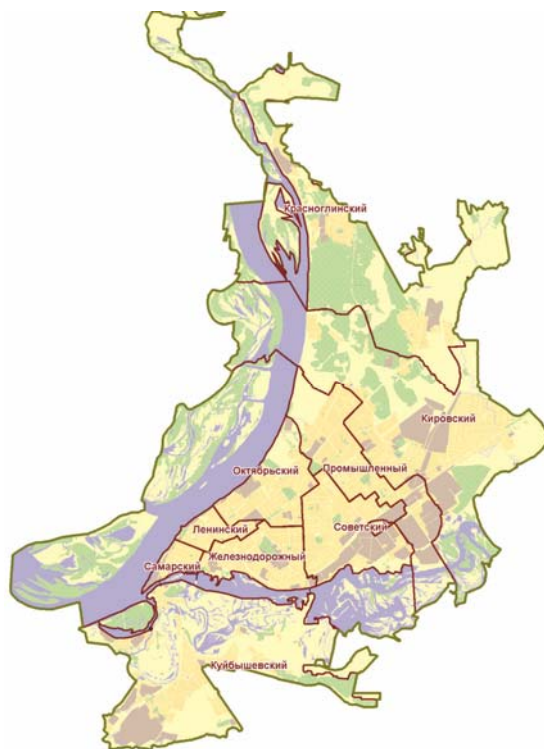


Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

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, %	х	100,3	117,4	х	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	92,3	118,7	х	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	х	х

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Таблица 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, %	х	93,6	93,4	х	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.

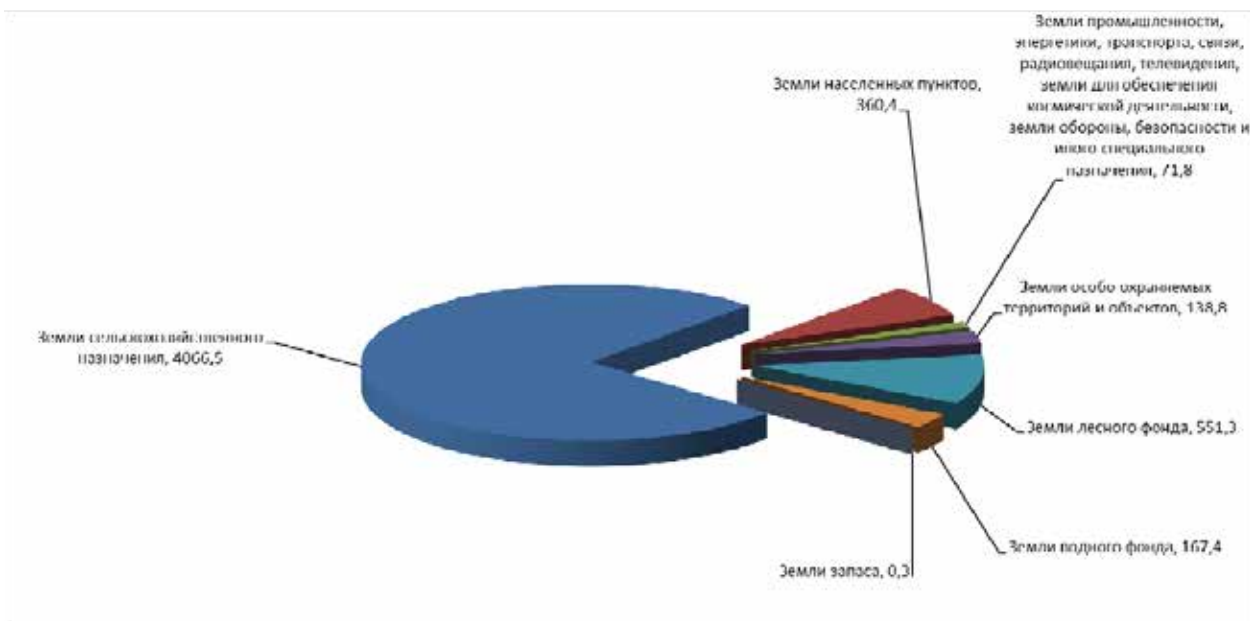


Рисунок 4.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г, тыс. га

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.

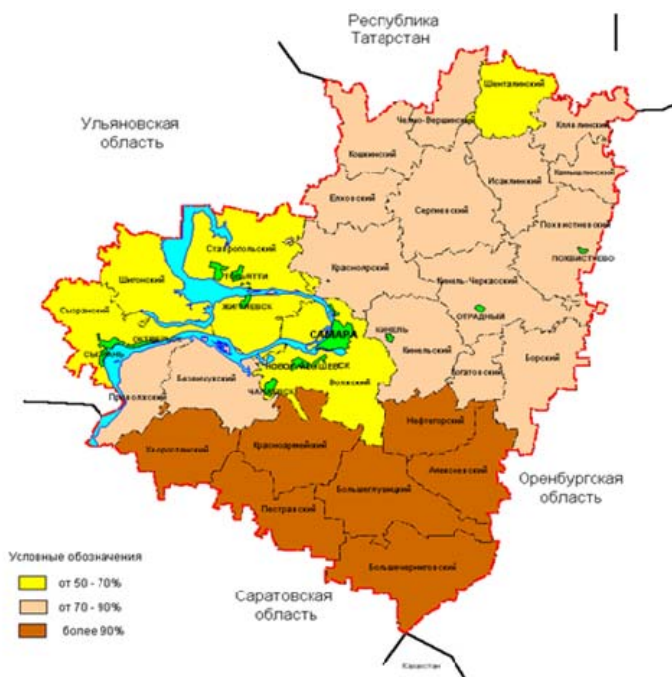


Рисунок 4.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

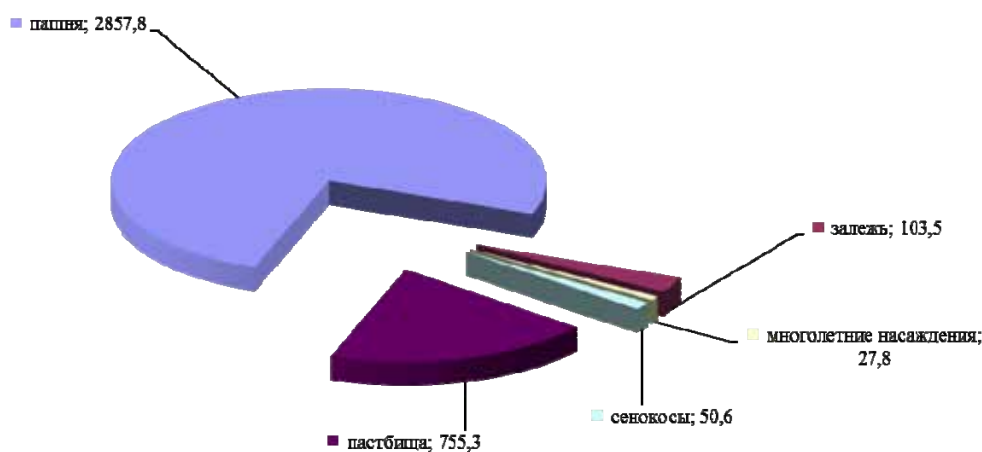


Рисунок 4.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

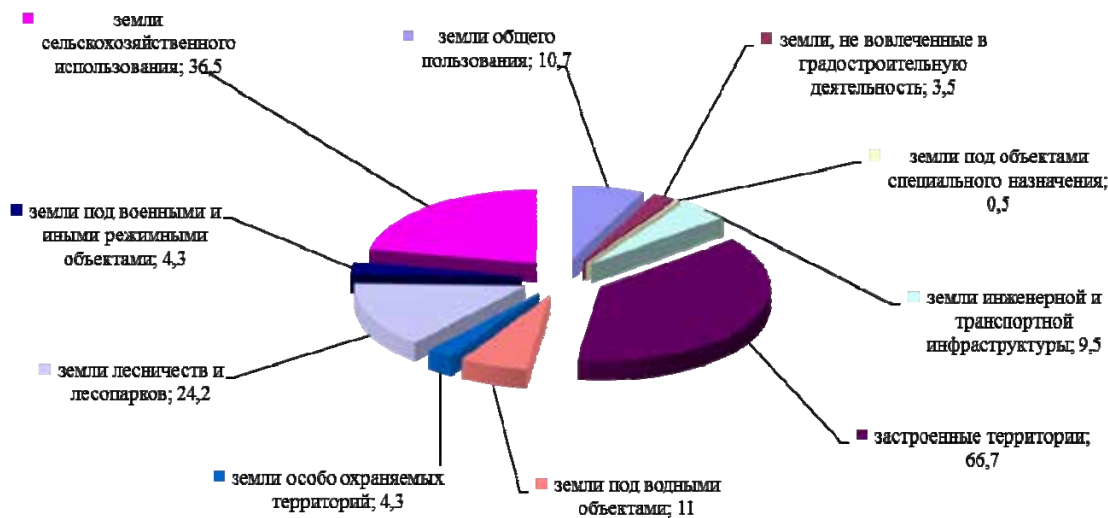


Рисунок 4.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

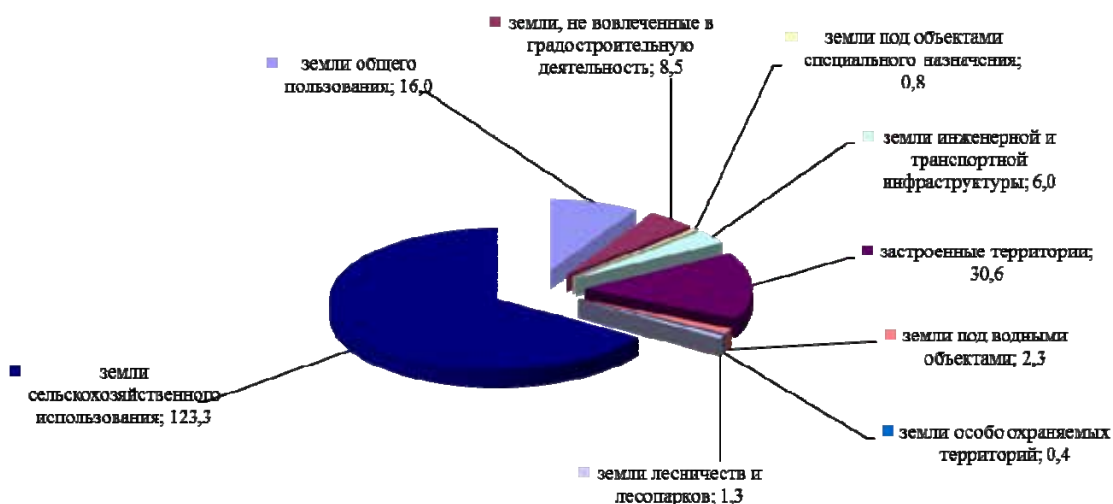


Рисунок 4.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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.

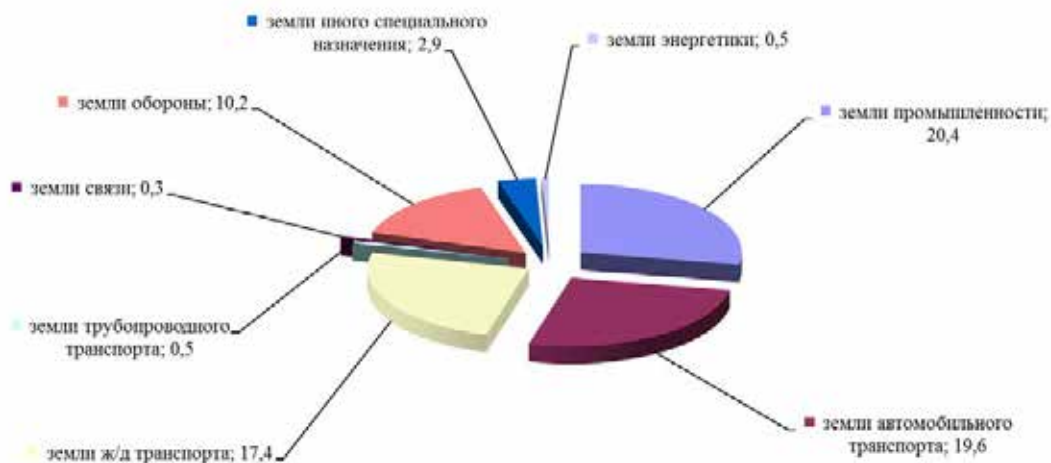


Рисунок 4.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

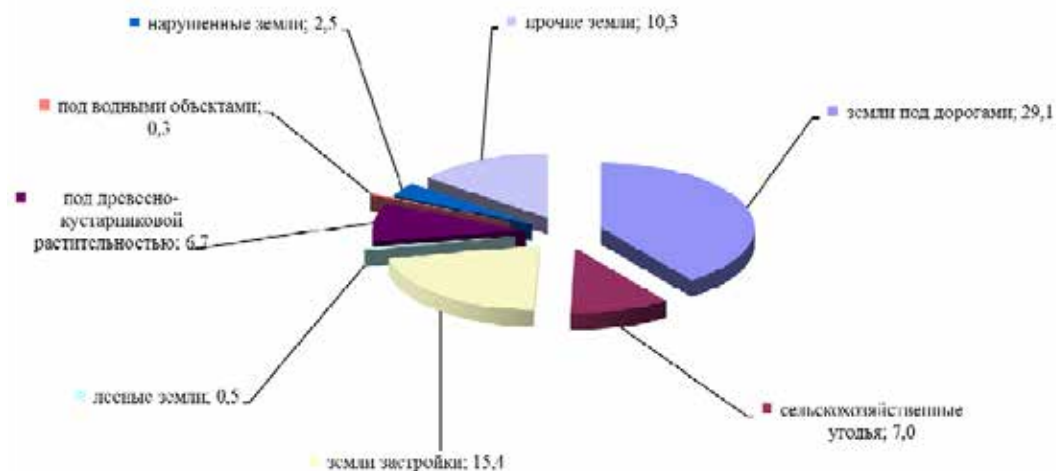


Рисунок 4.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

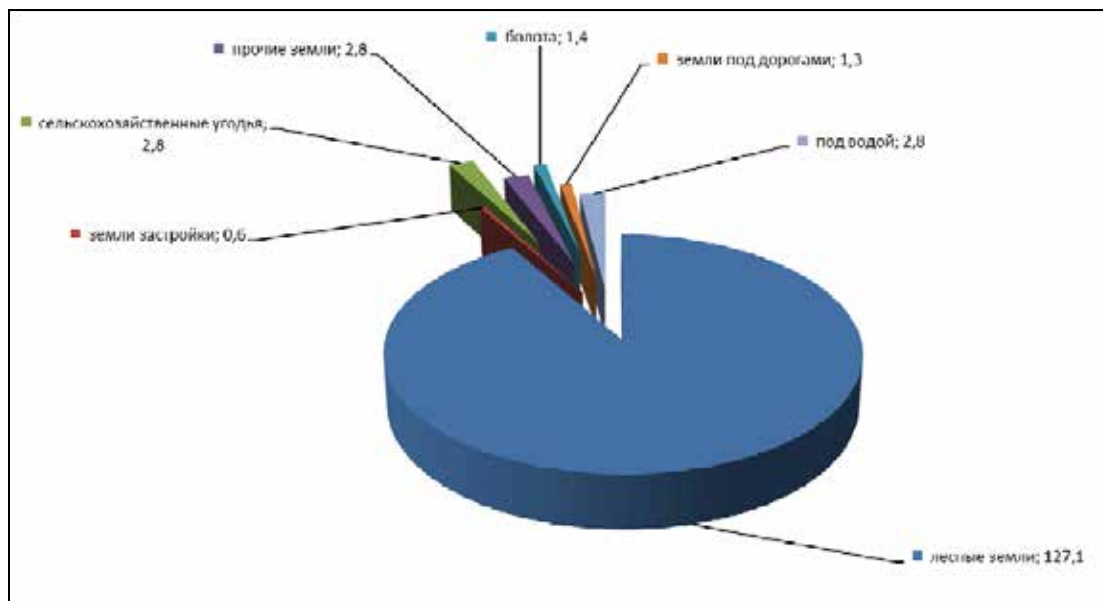


Рисунок 4.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

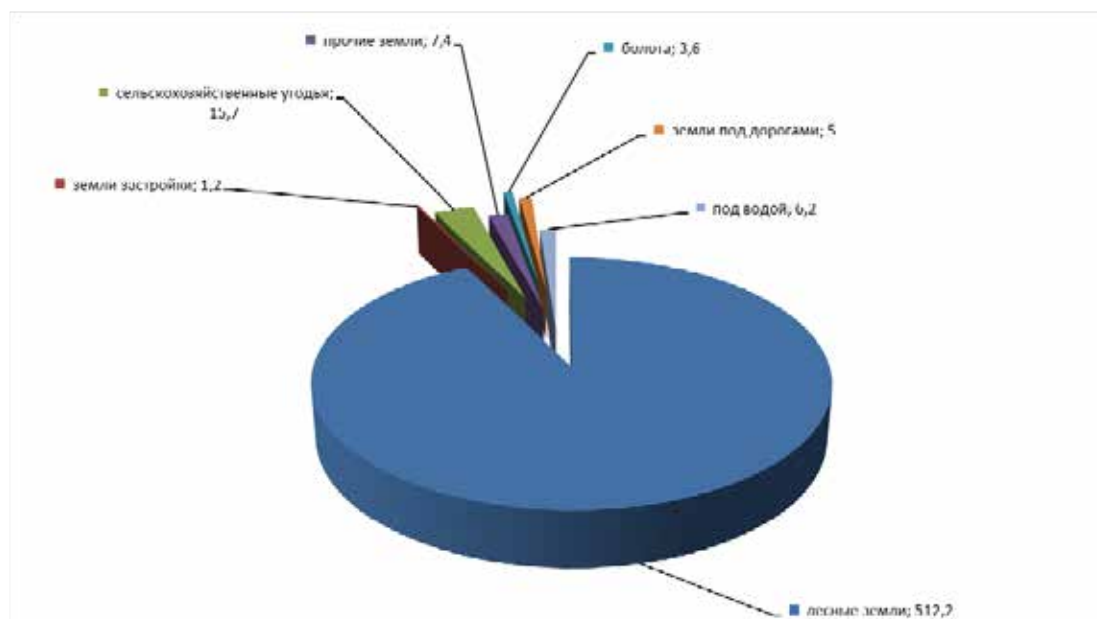


Рисунок 4.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

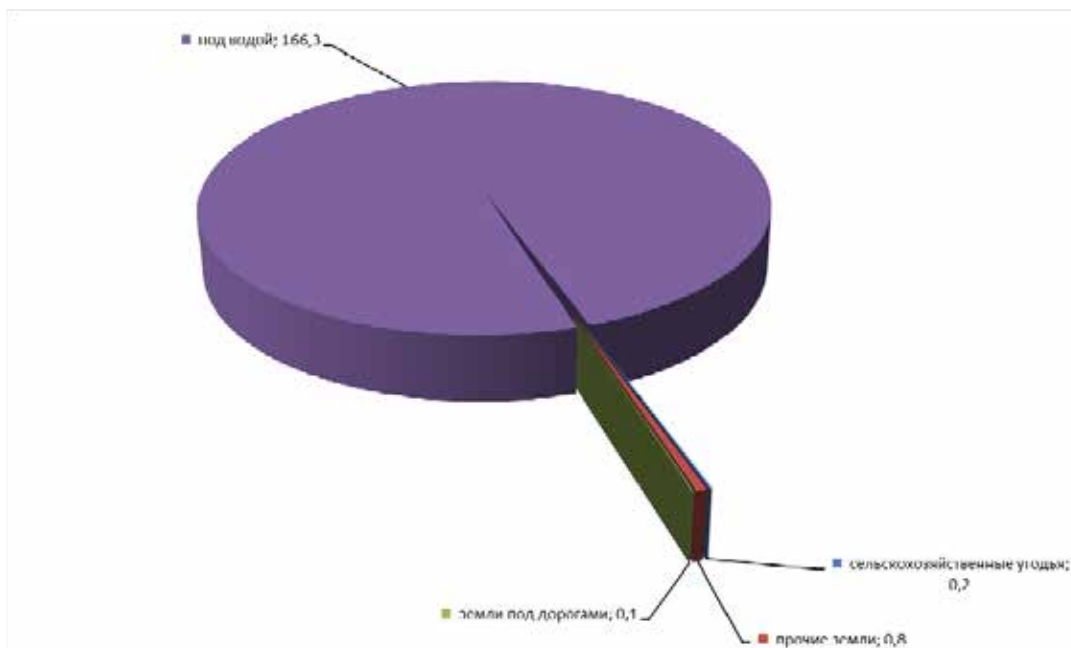


Рисунок 4.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

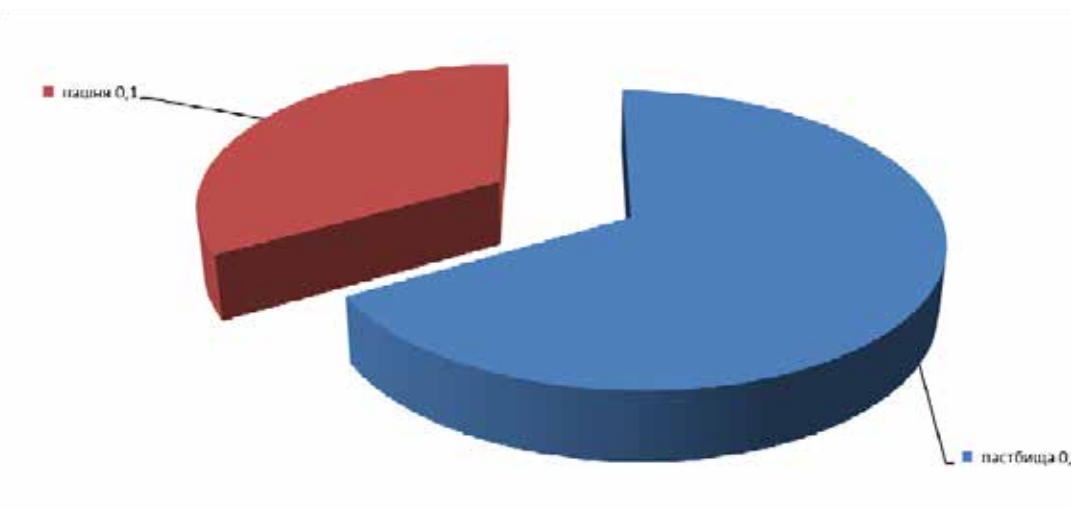


Рисунок 4.11 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га

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.

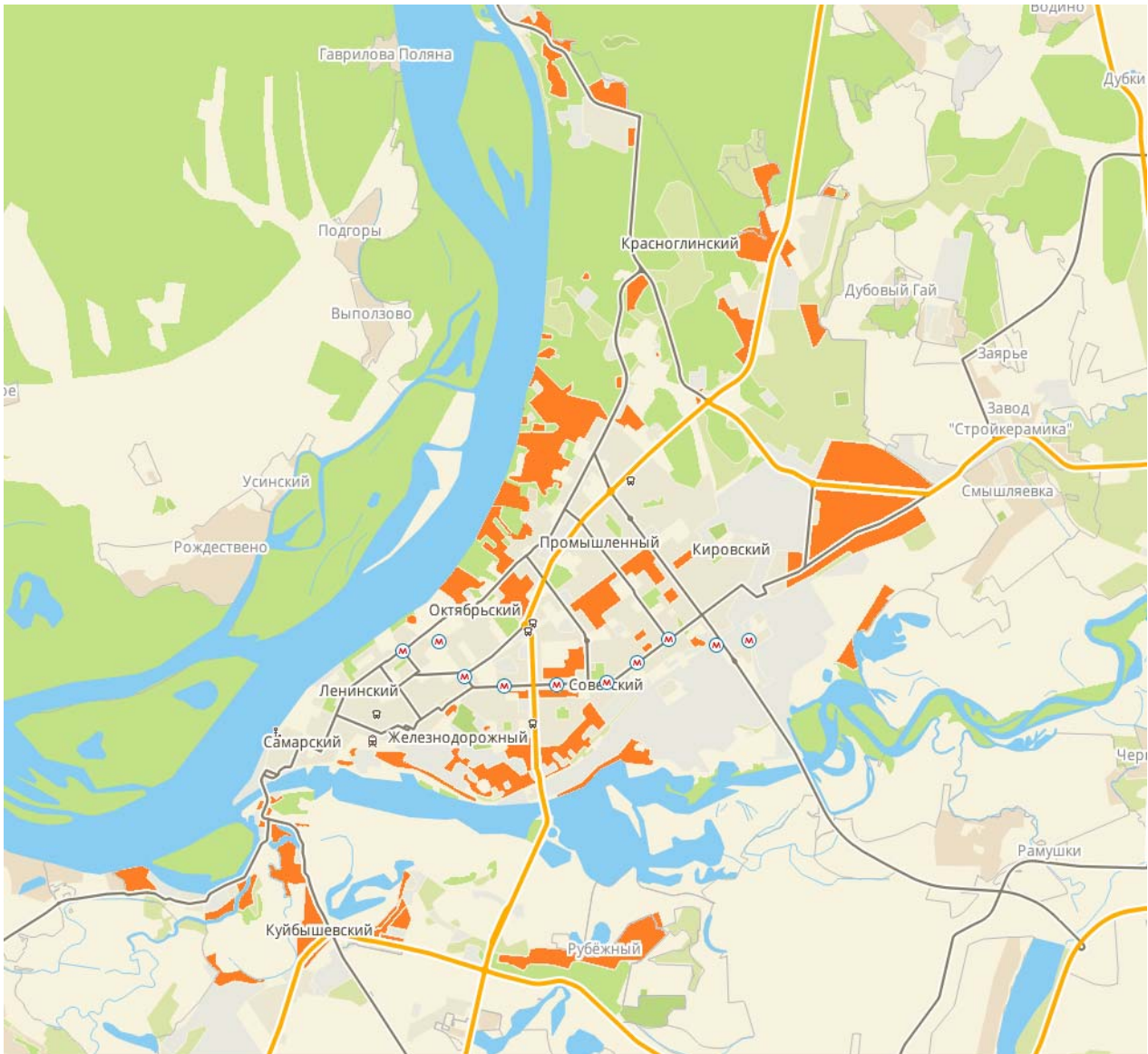


Рисунок 7.1 Основные зоны локального расположения индивидуальных жилых домов в г. Самара и в пригороде по состоянию на 2 квартал 2022 года

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.

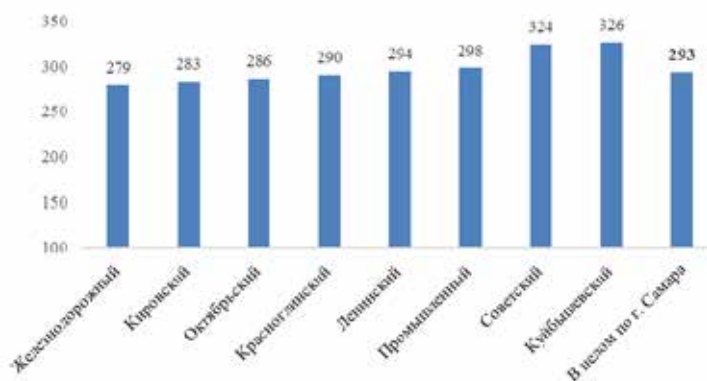


Рисунок 7.2 Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., сут.

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.

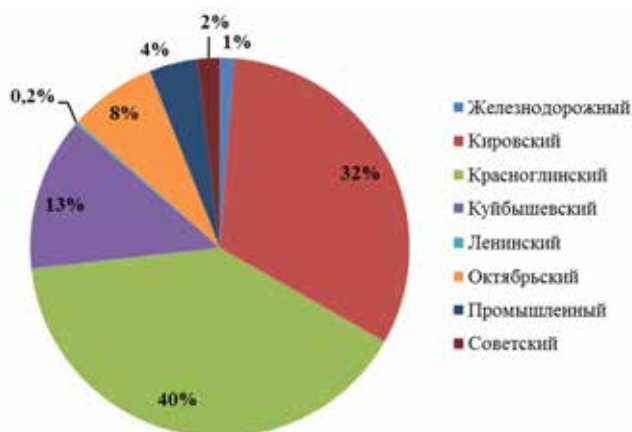


Рисунок 8.1 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под ИЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2022 года составил около 40,94 га.

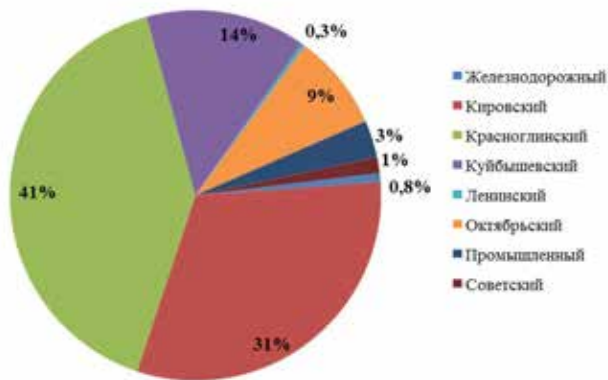


Рисунок 8.2 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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.

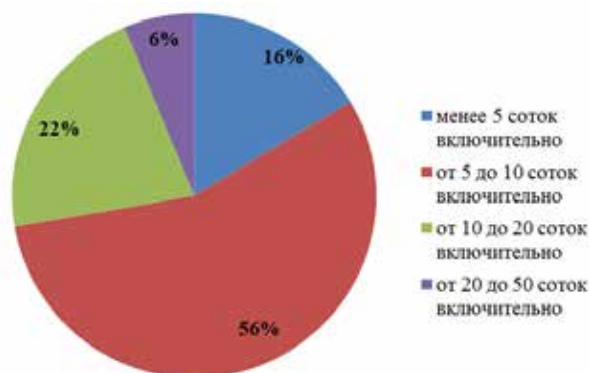


Рисунок 8.3 Структура предложения земельных участков под ИЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

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.).

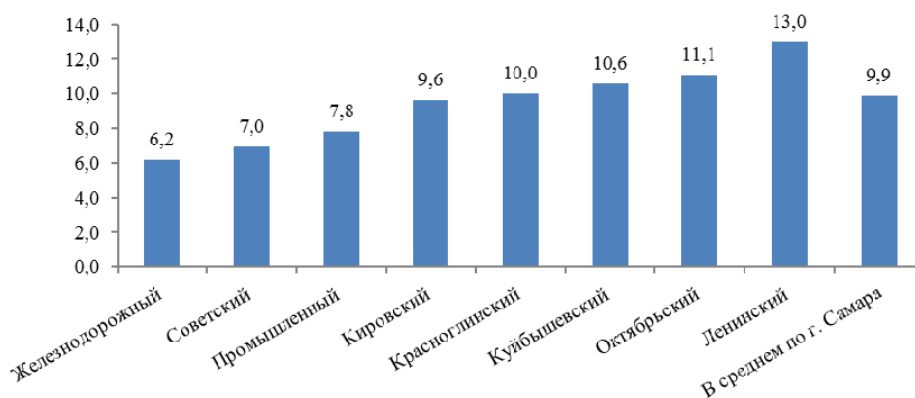


Рисунок 8.4 Средний размер земельных участков под ИЖС в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., сот.

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.

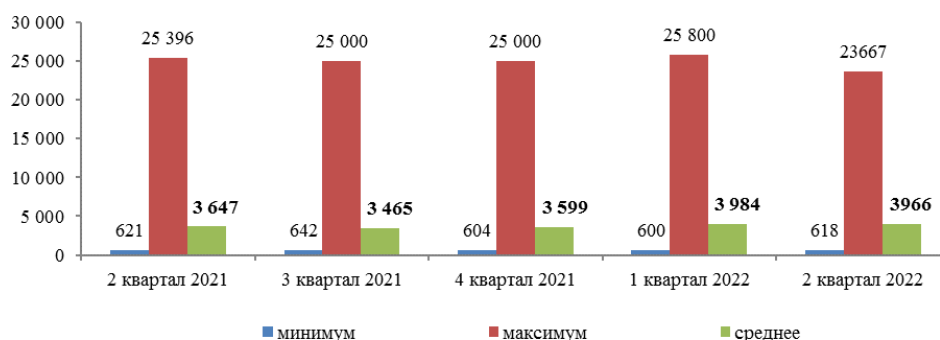


Рисунок 8.6 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

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).

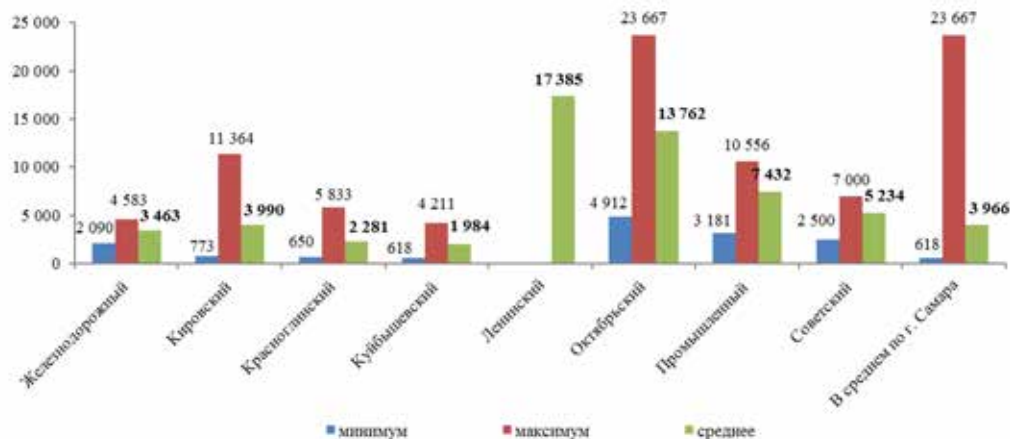


Рисунок 8.7 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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.

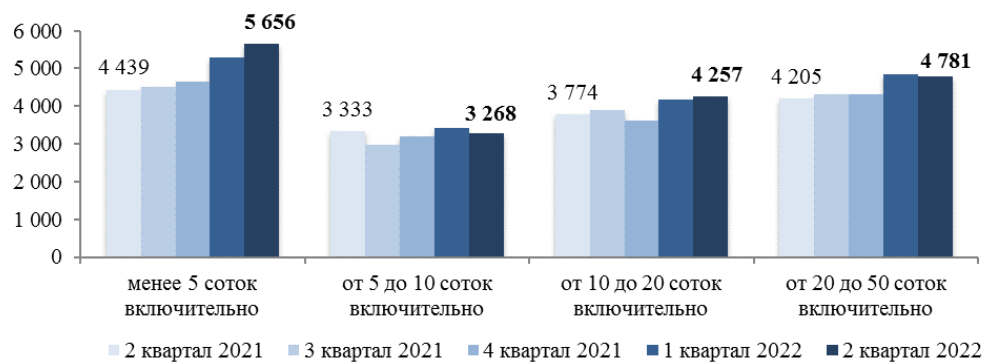


Рисунок 8.8 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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.

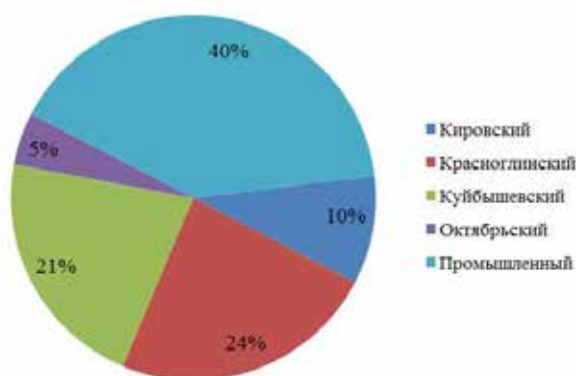


Рисунок 9.2 Структура предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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.

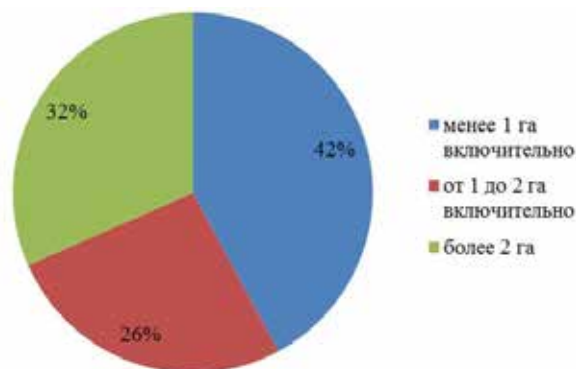


Рисунок 9.3 Структура предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

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.

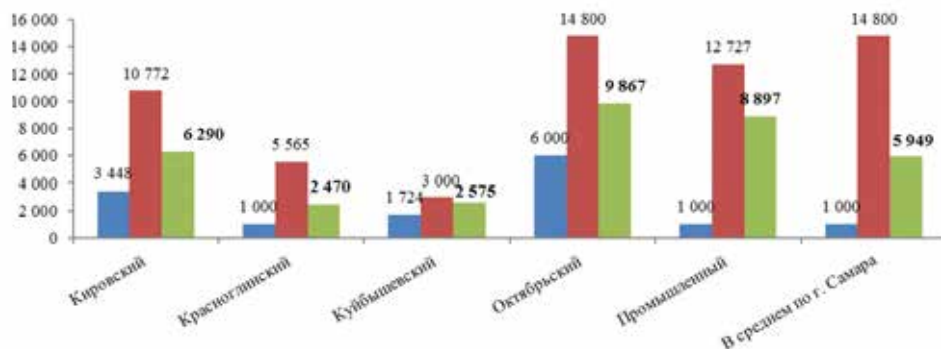


Рисунок 9.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство КП в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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.

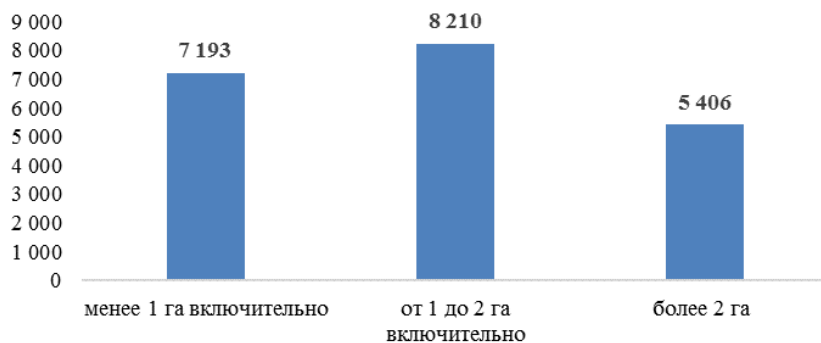


Рисунок 9.5 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС г. Самара с разбивкой по общей площади, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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%.

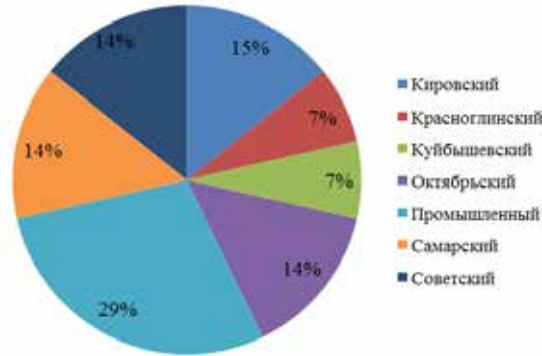


Рисунок 10.1 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу, по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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.

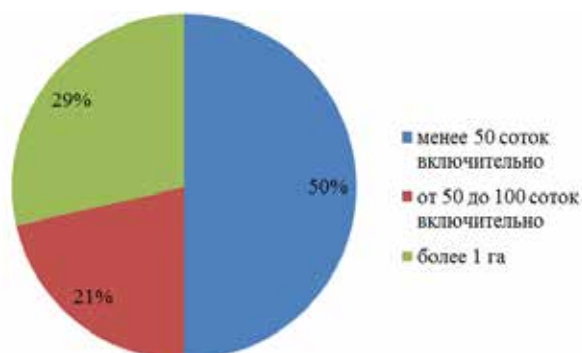


Рисунок 10.3 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

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.

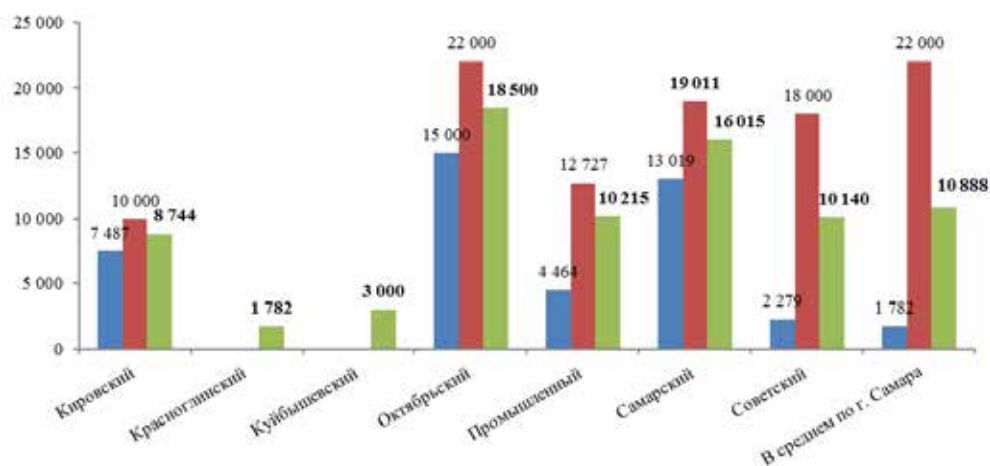


Рисунок 10.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под МЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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.



Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

23 350 000 ₽

1 459 375 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)
16% годовых в первые 2 месяца
Подробнее



8 987 927-66-54

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство



На Авито с августа 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Колеганов Андрей

Реклама

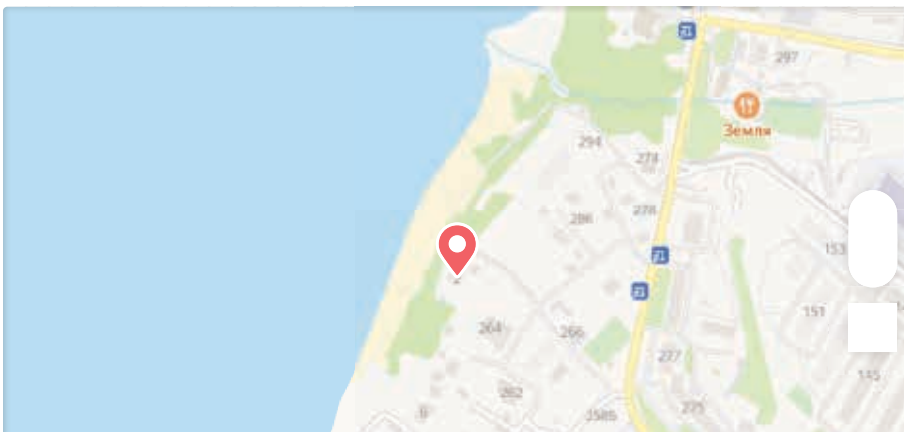
Об участке

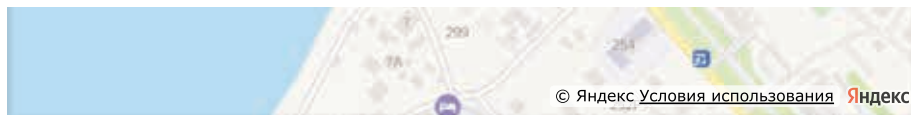
Площадь: 16 сот.

Расположение

Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 2
р-н Октябрьский

Скрыть карту





tinkoff.ru

Реклама 0+

Описание

Продается Земельный участок 16 соток (1 591 кв.м) первая линия берега Волги, выход на пляж НФС на спуске Советской Армии, напротив «Дома со слонами».

Участок примыкает к лестничному спуску на пляж, что обеспечивает довольно большой трафик в летнее время,

Возможность подъезда автотранспорта к участку с 5- й просеки.

Находится в зоне активной застройки частными домовладениями.

Удобный выезд на центральные магистрали города.

Не затапливается.

Рельеф имеет уклон в сторону береговой линии, что обеспечивает возможность террасного строительства с обеспечением отличного обзора реки.

Согласованы техусловия на подключение электроснабжение 50 кВт, газоснабжение, наличие договора на водоснабжение и водоотведение.

Возможное использование в коммерческих целях: жилая застройка, гостиница, гостевой дом, кафе, банный комплекс, фитнес, развлечения...

tinkoff.ru

Стоимость 23 500 000 рублей

Без комиссии для покупателя

Для просмотра помещения или уточнения информации Вы можете в любое время написать нам в чат или позвонить.

Напишите параметры требуемого помещения, с указанием способа контакта и мы свяжемся с Вами.

Колеганов Андрей

Регион Бизнес Недвижимость

Арт. 41037060

№ 2869495563 · 26 февраля в 17:14 · 2150 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



36 000 000 ₽

2 000 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Реклама 0+

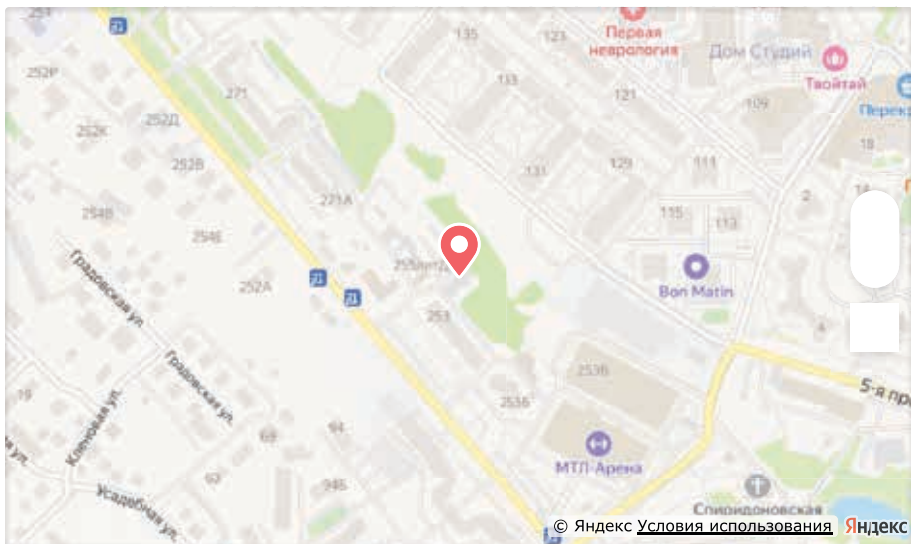
Об участке

Площадь: 18 сот.

Расположение

Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Д
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Реклама

Описание

Вид на Волгу, хорошие подъездные пути, коммуникации по границе участка.
Рассмотрю варианты обмена на коттедж с 1 по 9 просеку с моей или вашей доплатой.

tinkoff.ru

№ 1958625978 · 23 февраля в 09:59 · 2842 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 35,1 сот. (ИЖС)

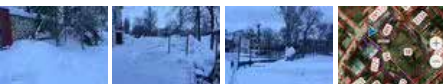
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

55 000 000 ₽

1 566 952 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)



8 958 733-16-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Реклама 18+

Об участке

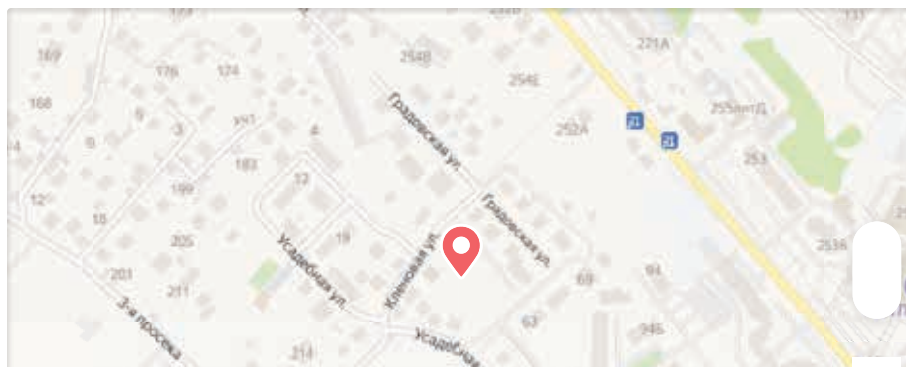
Площадь: 35.1 сот.

Расположение

Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район

Российская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



tinkoff.ru

200



Реклама

Описание

Продается земельный участок на 3 Просеке, без застроек в живописном месте города. Участок находится в обжитом районе. Идеально подходит до строительства жилого дома. Согласно имеющегося градостроительного плана земельного участка выданного Департаментом градостроительства г.о. Самара: земельный участок находится в территориальной зоне Ж-1. Основные виды разрешенного использования земельного участка включают в себя в том числе «для индивидуального жилищного строительства», «ведение огородничества и садоводства» и так далее в соответствии с градостроительным регламентом. Также, согласно приложенных к градостроительному плану земельного участка ответов от ресурсоснабжающих организаций к участку возможно подведение и технологическое присоединение газа, света и воды. Готов к продаже. Все документы в наличии.

№ 3781326972 · 6 марта в 11:03 · 1005 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

tinkoff.ru

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

47 500 000 ₽

1 900 000 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru/

Регистрируйте бизнес и выигрывайте Подробнее



Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 730-36-65

Группа Компаний Индест Девелопмент



Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Собственник (без комиссий)

Реклама 0+



Об участке

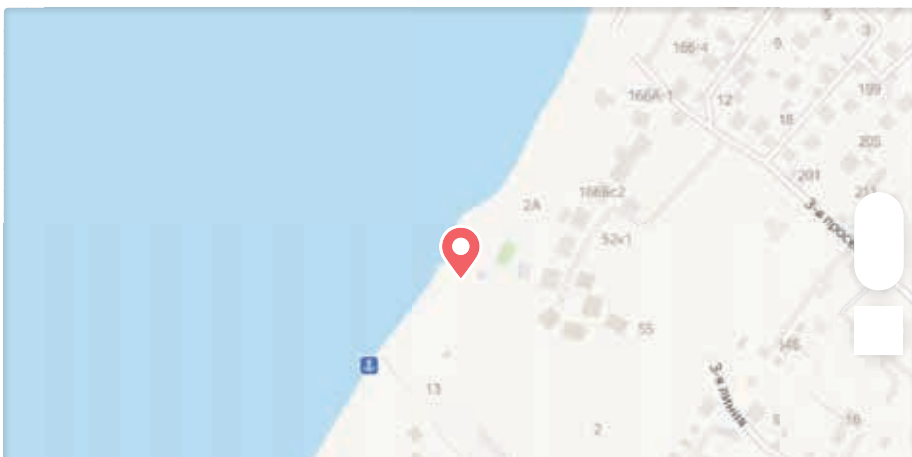
Площадь: 25 сот.

Расположение

Самарская обл., Самара, Октябрьский район

Российская от 31 мин. Алабинская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



tinkoff.ru

Реклама



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;

Электроснабжение 15 кВт ;

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.

dsk1.ru

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 · 16 февраля в 16:07 · 12101 просмотр (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

[Только на Циан](#)

Участок, 10 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Финская ул.



Площадь
участка
10 сот.

Специалист объекта - Скакун Светлана.

Продаю!

Земельный участок, общей площадью 1 000 кв м

На улице Финская, в Октябрьском районе города Самара

Расположение между ул Ново-Садовая и Московским шоссе

В пешей доступности

Загородный парк Мега Сити Парковый переулок.

Кадастровый номер 63:01:0634006:1745

Великолепная возможность жить в собственном доме в черте города

Электричество, газоснабжение, центральное водоснабжение, все по границе участка

Приглашаем на просмотр в удобное для Вас время!

Ответственность агентства при осуществлении профессиональной деятельности риэлтора застрахована CAO 'ВСК'.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаёте?](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)[Отзыв о сайте](#)**11 300 000 ₹**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 961 000

Цена за метр 1 130 000 ₹/сот.

+7 967 723-28-62

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР

Светлана Скакун

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь

10 сот.

Электричество

Есть

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



Фермерский дом

от 38 000 000 ₽

374 м² ·

Керамические
блоки



МОНТРЁ

от 70 000 000 ₽

350 м²



Норд

от 8 852 900 ₽

205.9 м²



Пегас

от 6 440 000 ₽

104 м²

[Смотреть все проекты](#)

Расположение



Стоимость недвижимости

11 300 000

₽

Первоначальный взнос

20%

2 260 000

₽

Ставка

6

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

64 765 ₽

Необходимый доход

107 942 ₽

Один запрос в 9 банков

ВТБ

Росбанк

ПСБ

Совкомбанк

Россельхозбан

Альфа-Банк

УБРиР

Уралсиб

Банк ДОМ.РФ

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

История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	5,0 сот., ИЖС	2,6 млн ₽ 520 000 ₽/сот.	11 мар 2024 2 дня на Циан	В продаже
	6,0 сот., ИЖС	6,5 млн ₽ 1 083 333 ₽/сот.	7 мар 2024 6 дней на Циан	В продаже
	6,0 сот., 650 м², ИЖС	2,6 млн ₽ 433 333 ₽/сот.	7 мар 2024 6 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от



[Отзыв о сайте](#)

популярных строительных компаний

[Выбрать проект](#)





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Таунхаусы

Таунхаус 220 м² на участке 6 сот.

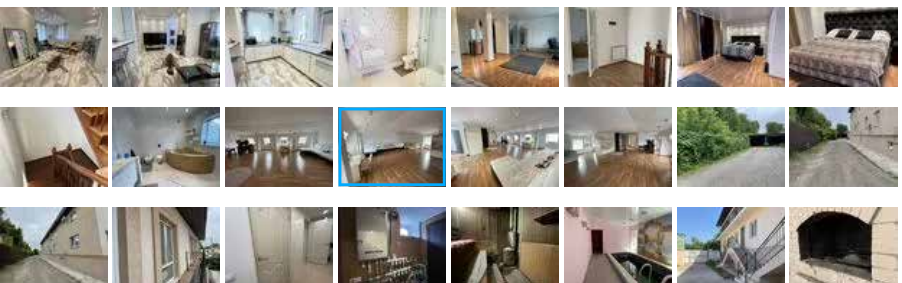
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

17 000 000 ₹

77 273 ₹ за м² или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 160 226 ₹/мес. [Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Бесплатная кредитка Год без %
Подробнее



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья

Частное лицо
На Авито с декабря 2021

Документы проверены
Эковклад: -1,3 тонн CO₂

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 0+

О таунхаусе

Количество комнат: 5

Площадь дома: 220 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 4 и больше

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2013

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

tinkoff.ru

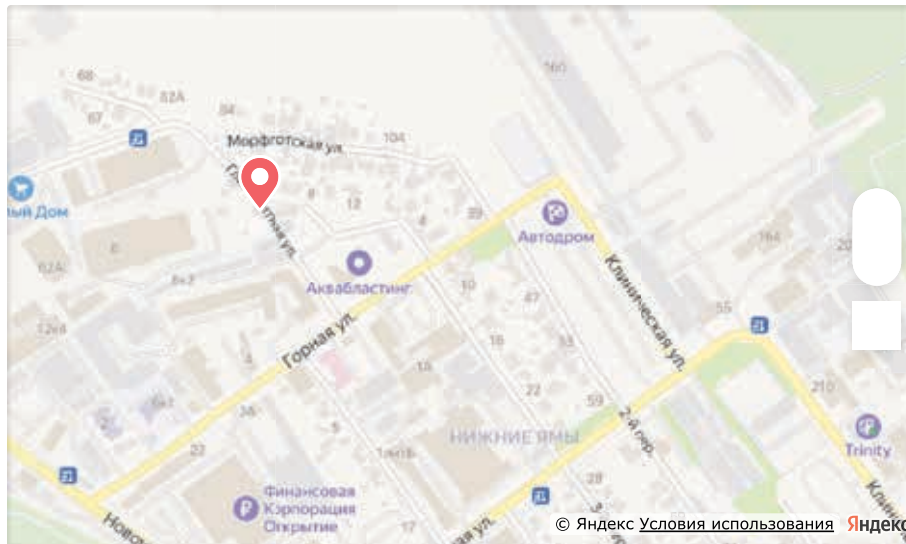
Реклама

Расположение

Самарская обл., Самара, Глинобитная ул., 45

Московская 🚶 21–30 мин. Гагаринская 🚶 от 31 мин.

Российская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

dsk1.ru

Описание

Дом в Железнодорожном районе, в тихом месте, при этом в центре города.

В ремонте не нуждается совсем.

Возможна продажа как с мебелью, так и без.

Общая площадь 198,4 м2.

Все коммуникации централизованы. Отопление: индивидуальное, установлен газовый котел.

Участок один на всех.

Баня тоже общая на 3 дома.

Сейчас на территории живет одна семья.

Участки между собой не огорожены.

Планировка: Свободная, на 1м и 2м этажах возможна перепланировка с минимальными затратами

Цокольный этаж: жилая комната прачечная, котельная

1-ый этаж: гостиная, кухня, санузел, гардеробная

2-ой этаж: жилая комната с выходом на балкон, санузел

Мансарда: жилая комната

Дом выполнен из высококачественных материалов, делали всё для себя.

На территории находится баня с бассейном, беседка с кирпичным мангалом.

Охраняемый, закрытый двор. Индивидуальные парковочные места. Документы готовы к сделке.

Один взрослый собственник, возможна ипотека.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
17 000 000 ₽	× 5 100 000 ₽	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков



УБРИР

15,4%

160 226 ₽



СберБанк

16,6%

170 939 ₽



Банк ВТБ

16,7% ~~17%~~

171 840 ₽



Альфа-Банк

17,1%

175 364 ₽



[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3049565636 · 13 февраля в 10:37 · 24921 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

3-этажный таунхаус, 288 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, Солнечная ул., 78Е

M Безымянка **M** Российская **M** Алабинская**24 900 000 ₪** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 153 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 86 458 ₪/м²

Ипотека возможна

+7 967 723-28-98 Номер только для звонков,
сообщения не дойдут Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)[Написать](#)АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 80196984Общая площадь
288 м²Участок
4,5 сот.Материал дома
КирпичныйЭтажей в доме
3Год постройки
2014

Таунхаус Солнечная 78Ж, 288 кв.м. 2 въезда, гараж. Земельный участок 4.5 сотки. Городские коммуникации: газ, электричество, вода, канализация. Отличные подъездные пути. Новый ремонт. Остается мебель и техника. Низкие коммунальные платежи. Свидетельство на землю, на дом. Можно в ипотеку.

Напишите автору[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаёте?](#) [Отзыв о сайте](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О доме

Площадь	288 м²
Материал дома	Кирпичный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	3
Количество спален	5
Год постройки	2014

Об участке

Площадь	4,5 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Санузел	3 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Гараж Баня

Информация из Росреестра

Данные получены 26 апреля 2023 года

Об участке

Категория земель: Земли населенных пунктов

План участка



Разрешённое использование Для объектов жилой застройки

Обременение Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾



Расположение



Стоимость недвижимости

24 900 000 ₽

Первоначальный взнос 20%

4 980 000 ₽

Ставка

6 %

Срок

20 лет

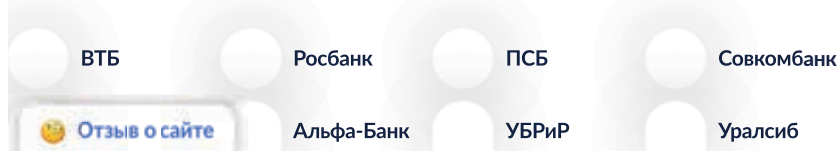
Ежемесячный платеж

142 713 ₽

Необходимый доход

237 855 ₽

Один запрос в 9 банков






Банк ДОМ.РФ

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

История объявлений рядом

[Таунхаусы](#)[Дома](#)[Часть дома](#)[Участки](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	3-эт. таунхаус, 190 м², 2,7 сот., ИЖС	22,0 млн ₹ 115 789 ₹/м²	6 мар 2024 7 дней на Циан	В продаже
	Таунхаус, 130 м², 4,5 сот., ИЖС	22,5 млн ₹ 173 077 ₹/м²	1 мар 2024 12 дней на Циан	В продаже
	3-эт. таунхаус, 170 м², 1,3 сот., ИЖС	19,0 млн ₹ 111 765 ₹/м²	22 фев 2024 20 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ таунхаусов](#)



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Таунхаусы

Таунхаус 285 м² на участке 3 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

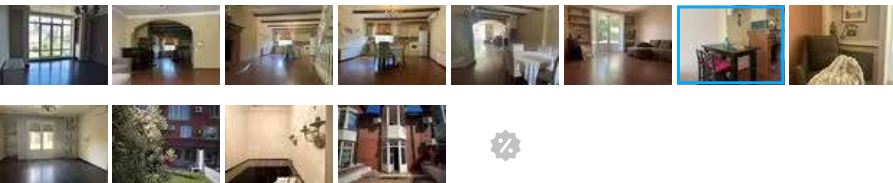
19 500 000 ₪

68 421 ₪ за м² или предложите свою цену

В ипотеку от 183 789 ₪/мес. Посмотреть скидки

Реклама vtb.ru

Оформите кредит наличными от ВТБ Подробнее



8 917 940-75-10

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 55 объявлений

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



Реклама

О таунхаусе

Количество комнат: 3

Площадь дома: 285 м²

Площадь участка: 3 сот.

Этажей в доме: 4 и больше

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2000

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Расположение

Самарская обл., Самара, 1-я просека, 7

Российская от 31 мин.

Московская от 31 мин.

Гагаринская от 31 мин.

Скрыть карту





tinkoff.ru

Реклама 0+

tinkoff.ru

Описание

Самая привлекательная цена квадратного метра в этом районе!

Таунхаус общей площадью 264 кв м расположен в самой престижной городской локации - на 1 просеке. Популярность этого места обусловлена близостью главных мест отдыха - Волги и Загородного парка, а престиж - расположением резиденции губернатора, статусом окружающих домов и соседей.

Дом имеет 4 уровня, что эргономично разделяет его на разные функциональные зоны: на первом этаже - гараж на 2 машины, летняя кухня с выходом на участок 3 сотки, санузел, сауна, на втором - кухня-гостиная с действующим камином, на третьем - две спальные комнаты очень удачной планировки, на мансардном этаже - комната для взрослого ребёнка или кабинет. При необходимости можно выделить 4 спальни. Дом подключен ко всем городским коммуникациям, имеет газовое отопление, на все энергоресурсы стоят счетчики, оборудован нагревом кровли. Очень гуманный размер ежемесячных коммунальных платежей, даже дешевле, чем в иных многоквартирных домах.

Интересно, что на втором этаже реализована мечта многих женщин - кухонная раковина и плита для готовки расположены около окна с видом на природу. А большая открытая терраса предназначена для отдыха и милого садоводства. Сухой и прохладный подвал позволит организовать хранение всех видов продуктов и консервантов. Возможна ипотека
Уточнить детали и договориться о просмотре можно по телефону.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
19 500 000 ₽	× 5 850 000 ₽	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков



УБРИР

15,4%

183 789 ₽



СберБанк

16,6%

196 077 ₽



Банк ВТБ

16,7% ~~17%~~

197 110 ₽



Альфа-Банк

17,1%

201 153 ₽



[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 2335553984 · 3 марта в 12:15 · 24280 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

4-этажный таунхаус, 360 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 8-я, 35А



Общая площадь
360 м²



Участок
2 сот.



Материал дома
Кирпичный



Этажей в доме
4

Продаётся 4-х этажный таунхаус на 8-й просеке. На 1 этаже расположены прихожая, просторный гараж, сауна. На 2 этаже большая кухня, гостиная с камином и кабинет. На 3 этаже 3 спальни и санузел. На 4 этаже мансарда с высокими потолками 4 метра с прекрасным видом на Самарскую луку и Жигулевские ворота. Дом оборудован автономным газовым котлом, подключены все городские коммуникации. Огороженная территория с автоматическими воротами, парковка во дворе, дружелюбные уважаемые соседи. Рядом расположены школы, сады магазины формата стрит ритейл, оздоровительный центр Пять ключей и т.д. Удобная транспортная доступность. Отлично подойдет для комфортного проживания в городе с преимуществами загородной жизни.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

18 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 17 945 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 51 389 ₽/м²

+7 967 724-14-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд

Документы проверены



РИЕЛТОР

Владимир Хашев

О доме

Площадь	360 м ²
Материал дома	Кирпичный
Количество этажей	4

Об участке

Площадь 2 сот.

Информация из Росреестра

Данные получены 10 августа 2023 года

О здании

Тип здания	Здание (строение)
Обременение	Нет сведений
Собственность	Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

Расположение



Стоимость недвижимости

18 500 000 ₽

Первоначальный взнос

20%

3 700 000 ₽

Ставка

6 %

Срок

20 лет

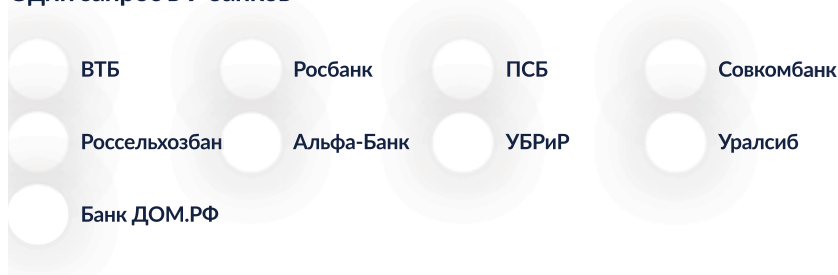
Ежемесячный платеж

106 032 ₽

Необходимый доход

176 720 ₽

Один запрос в 9 банков

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

История объявлений рядом

[Таунхаусы](#)[Дома](#)[Часть дома](#)[Участки](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	3-эт. таунхаус, 190 м², 2,7 сот., ИЖС	22,0 млн ₽ 115 789 ₽/м²	6 мар 2024 7 дней на Циан	В продаже
	Таунхаус, 130 м², 4,5 сот., ИЖС	22,5 млн ₽ 173 077 ₽/м²	1 мар 2024 12 дней на Циан	В продаже
	3-эт. таунхаус, 170 м², 1,3 сот., ИЖС	19,0 млн ₽ 111 765 ₽/м²	22 фев 2024 20 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ таунхаусов](#)

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>