

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-43-0923-06

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261
расположенные по адресу:

Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул.
Морквашинская

по состоянию на 15 сентября 2023 года
(дата составления отчета: 15 сентября 2023 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261) расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 15 сентября 2023 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 15 сентября 2023 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 сентября 2023 года без НДС округленно составляет:

58 480 000,00 руб.

(Пятьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят 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»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
2.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	14
2.4	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ.....	14
2.5	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	15
2.6	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	15
2.7	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	15
2.8	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	16
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
2.10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	18
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	18
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	20
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	20
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	24
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	24
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	25
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
6.5.1	Местоположение на карте	37
6.5.2	Данные портала Rosreestr.ru.....	40
6.5.3	Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области.....	45
6.5.4	Данные Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3- 03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года.....	47
6.5.5	Краткая характеристика	55
6.5.6	Ограничения использования земельного участка.....	57
6.5.6.1	Вывод	64

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	66
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.....	66
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	75
7.3 Анализ рынка объекта оценки	76
7.3.1 Краткое описание Самарской Области.....	76
7.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	78
7.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области.....	87
7.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	88
7.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель.....	89
7.3.6 Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	100
7.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения.....	105
7.3.8 Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.	116
7.3.9 Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение.....	123
7.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	126
7.3.11 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	126
7.3.12 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	127
7.3.13 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	130
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	131
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	132
9.1 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	132
9.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	132
9.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	137
9.3.1 Рыночный (Сравнительный) Подход.....	137
9.3.2 Доходный подход.....	139
9.3.3 Затратный подход.....	142
9.3.4 Методы оценки земельных участков	143
9.4 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	145
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	147
10.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....	147

10.2	ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	148
10.3	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	148
10.3.1	Объекты - аналоги.....	149
10.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	151
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	156
10.6	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:	161
10.6.1	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объектов:	162
10.6.2	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос	163
11	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	164
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	165
12.1	Поэлементная стоимость объектов оценки.....	167
13	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	168
13.1	Перечень методической литературы.....	168
14	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	169

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261, по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №43 от 05 сентября 2023 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	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административ но-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава I ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	не применялся	0,00	58 478 000,00	1,00	не применялся	0,00	58 478 000,00
	Итого:										58 480 000,00

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 сентября 2023 года составляет округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	58 478 000,00
	Итого:				58 480 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №43 от 05 сентября 2023 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».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 15 сентября 2023 года; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <p>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).</p>
Дата оценки:	15 сентября 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных

	<p>факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете. • Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете. • Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. • Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. • Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки. • Ограничения на использование и публикацию Отчетов. • Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели. • Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков. <p>Дополнительные требования:</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации. Допускается округление по математическим правилам. <p>Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</p>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
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.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
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.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление

Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
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)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата составления отчета:	15 сентября 2023 года.
Срок проведения оценки:	С 05 сентября 2023 года по 15 сентября 2023 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-43-0923-06

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026

2.2 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения
-----------------	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.

2.3 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» ООО «ОКБС» Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО) Банковские реквизиты: р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с 30101810245250000117 БИК 044525117 ИНН 7701951014 КПП770101001 ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. 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. Телефон+ 7 (499) 502-82-03 Emailmail-site@okbs.ru</p>
---------------------------	--

2.4 Сведения о Оценщике

Оценщик	<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) 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 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</p>
----------------	---

	<p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ИП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.5 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.6 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.7 Консолидация активов

Согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

2.8 Заявление оценщика

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

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

¹ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

2.10 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

_____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

_____/Филатов В.Д./



3 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:

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

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

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

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

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

3.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции 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 сентября 2023 года.

4 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.

5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При 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.
- 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 представителем Оценщика.
- 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.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы объекты капитального строительства: нежилые

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

здания: Нежилое здание Контора начальника участка с кадастровым номером 63:02:0204003:614 общей площадью 386,30 кв.м. и Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. представляет собой участок ЕЗП (единое землепользование) состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м. Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 227 981,00 кв.м. Проведенный Оценщиком анализ данных Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года (63:02:0000000:0026), данных Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области, данных Выписок из ЕГРН 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770, 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569, 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438 позволяет заключить, что строительство капитальных сооружений на данном земельном участке возможно, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. А также ввиду, того, что на оцениваемом земельном участке (ЕЗП) с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 уже зарегистрированы объекты капитального строительства, что позволяет провести их реконструкцию и ввод в эксплуатацию.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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 объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписки из ЕГРН	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	24
2	Выписки из ЕГРН	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569	6
3	Выписки из ЕГРН	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	6
4	Выписки из ЕГРН	10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	13
5	Выписки из ЕГРН	09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	26
6	Градостроительный план земельного участка	№ RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года	26

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».

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

Субъектом права на объект оценки является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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.

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

6.4 Фотографии объекта оценки















6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261) расположенное по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	4 701 164,93
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569	21 911 851,35
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026	04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	349 713 734,76

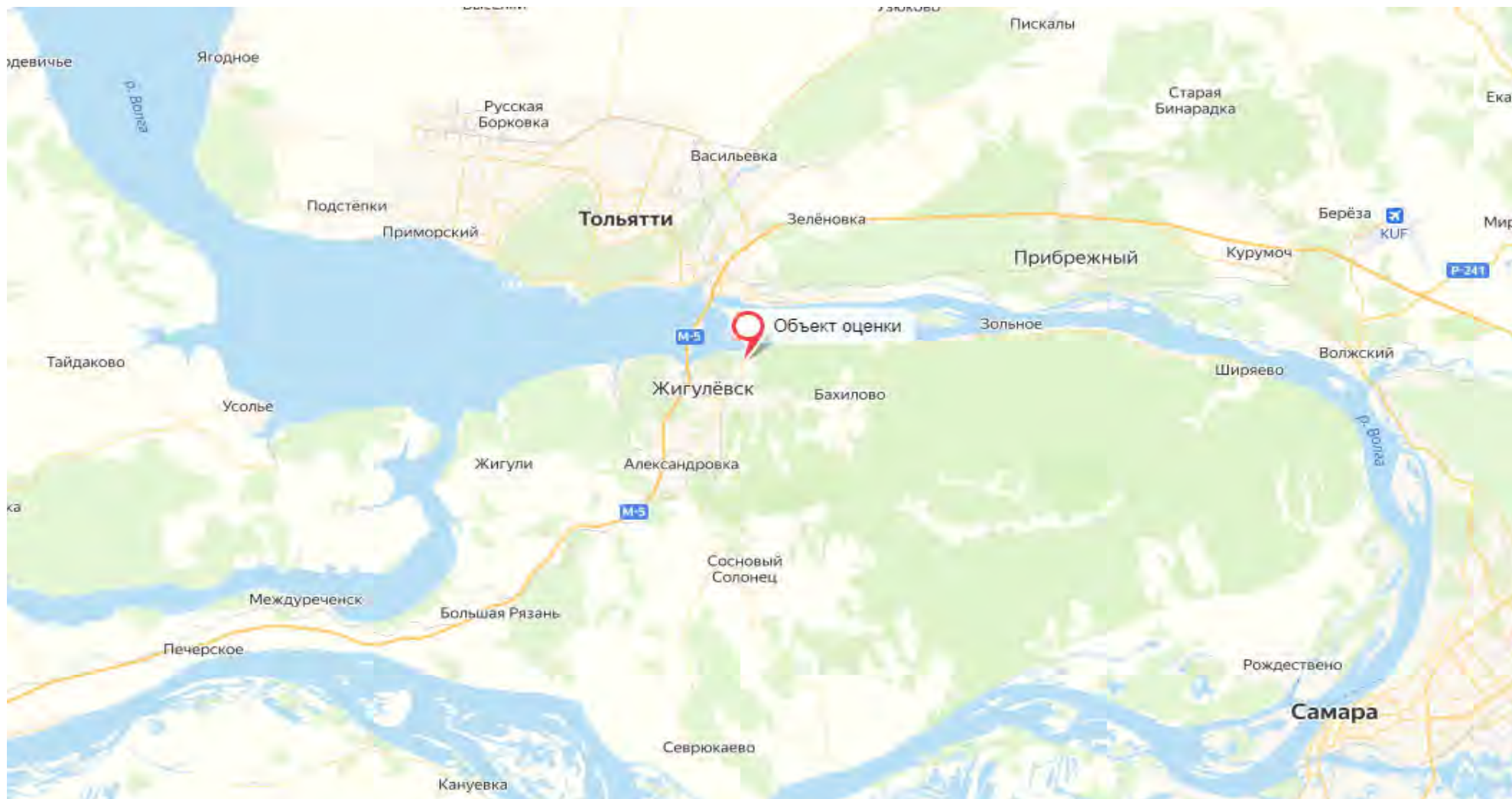
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

-	Обособленные участки входящие в состав единого землепользования	34 758,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	63:02:0204001:6	10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	16 755 093,90
-	Обособленные участки входящие в состав единого землепользования	193 223,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	63:02:0204002:3	09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	776 114 959,64

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	63:02:0000000:26 (Единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	349 713 734,76	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки
-	63:02:0204001:6 (Обособленные участки входящие в состав единого землепользования)	34 758,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	16 755 093,90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
-	63:02:0204002:3 (Обособленные участки входящие в состав единого землепользования)	193 223,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	776 114 959,64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

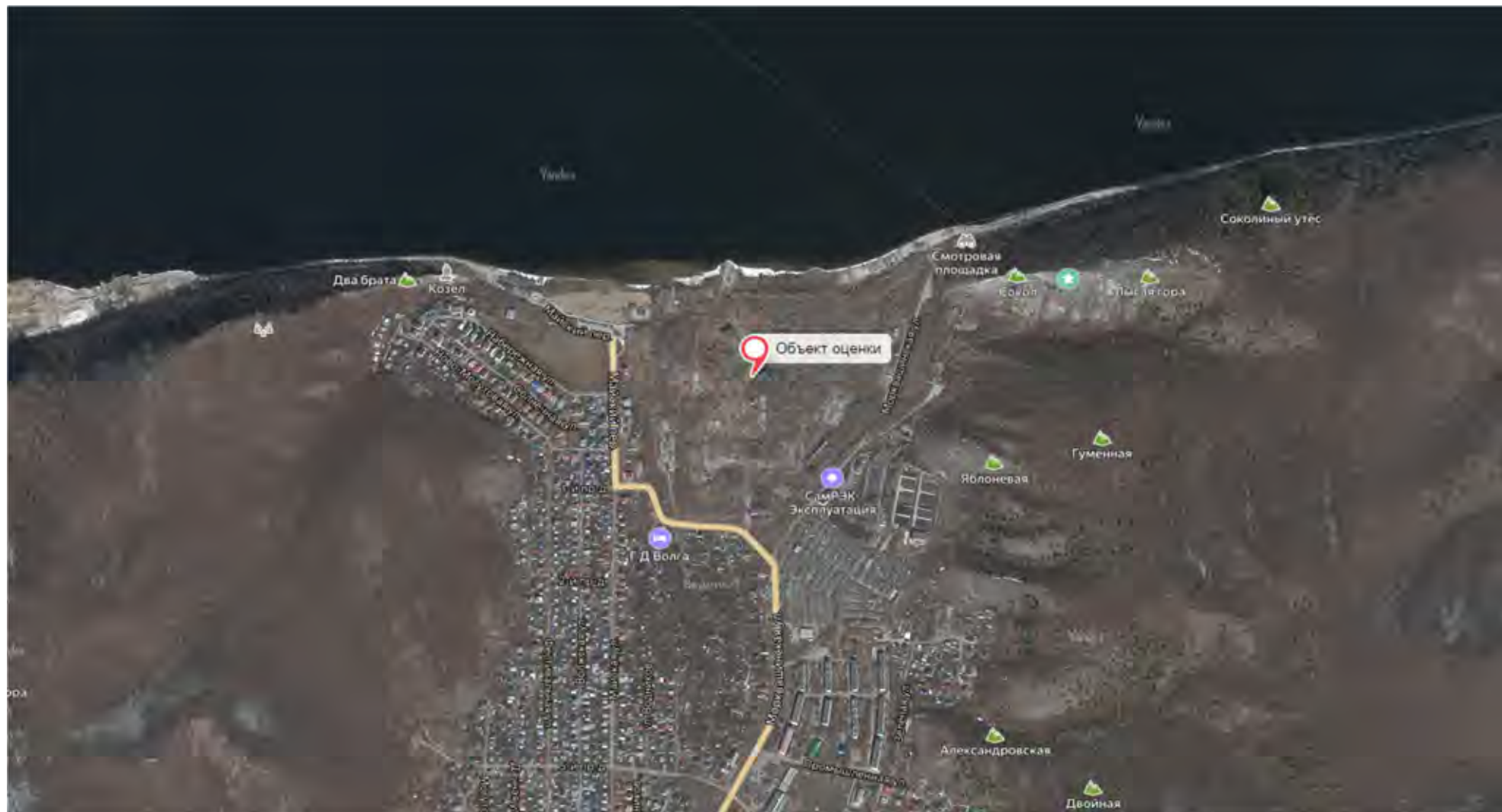
6.5.1 Местоположение на карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

6.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

Земельный участок 63:02:0000000:26

Для жилой и общественно-деловой застройки

Информация

Объект недвижимости

Единое кадастровое использование

63:02:0000000:0026

63:02:0000000:0026

Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морнашинская

227 981 кв. м

Земля населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Для жилой и общественно-деловой застройки

348 713 734,26 руб.

0813 3027

13.01.2023

13.01.2023

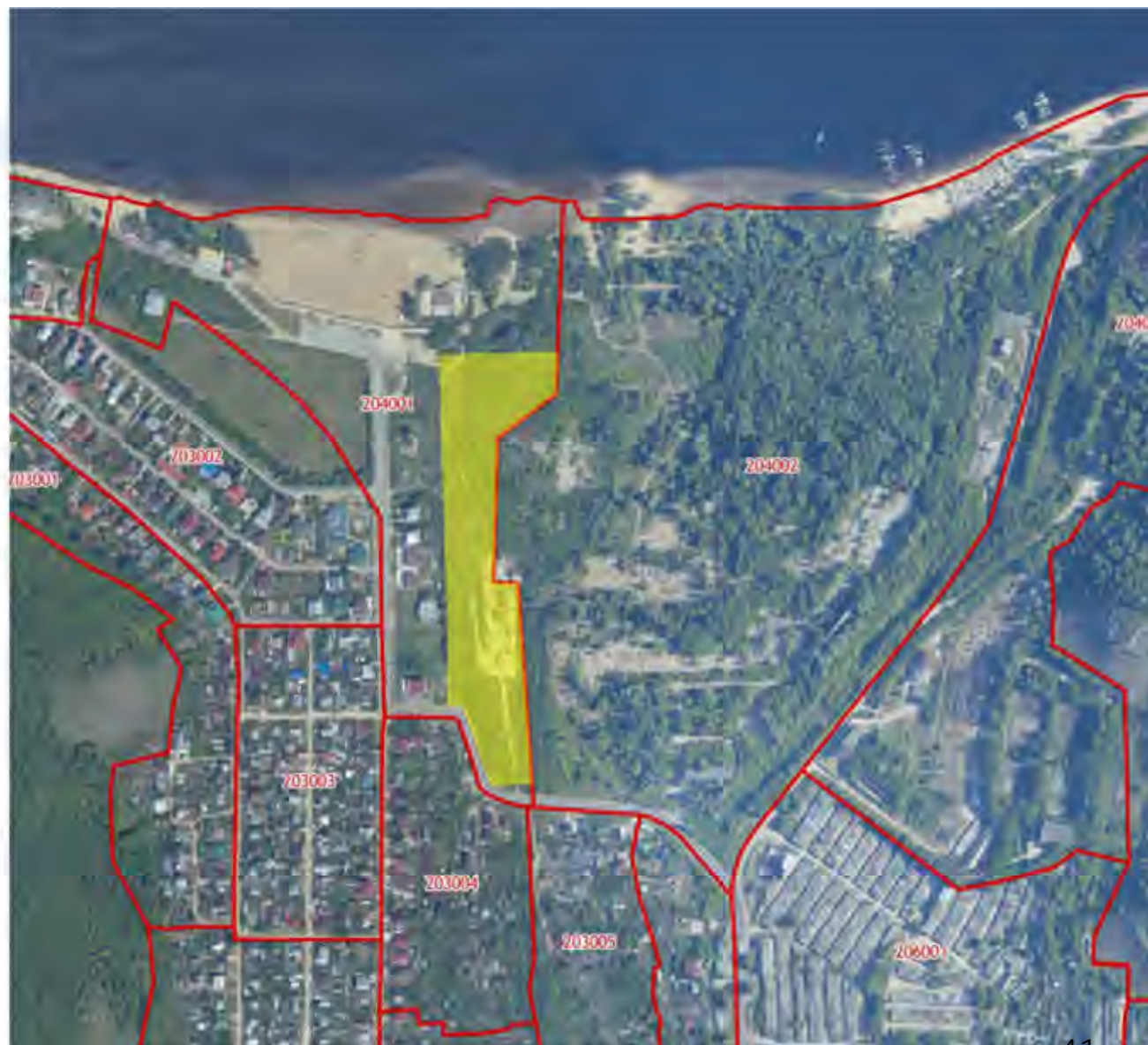
63:02:0000000:0026

Земельный участок 63:02:0204001:6
Самарская область

План ЗУ → План КК →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок в составе ЕЗП
Кадастровый номер	63:02:0204001:6
Кадастровый квартал	63:02:0204001
Кадастровый номер ЕЗП	63:02:0000000/26
Адрес	Самарская область
Площадь участка	34 758 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	—
Городищное использование	—
Форма собственности	—
Кадастровая стоимость	16 755 093,9 руб.
Дата определения	—
Дата государственной регистрации	25.11.2013
Дата внесения сведений	25.11.2013
Дата прекращения	—



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Земельный участок 63:02:0204002:3
Самарская область

План ЗУ → План КК →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок в составе ЕЗП
Кадастровый номер:	63:02:0204002:3
Кадастровый квартал:	63:02:0204002
Кадастровый номер ЕЗП:	63:02:0000000:26
Адрес:	Самарская область
Площадь участка:	193 223 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	-
Разрешенное использование:	-
Виды собственности:	-
Кадастровая стоимость:	776 114 959,64 руб.
Дата кадастрового учета:	-
Дата учета:	25.11.2013
Дата окончания оценки:	25.11.2013
Дата прекращения:	-



Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Здание

ДЕЙСТВУЮЩИЙ

Дата обновления информации: 09.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:02:0204003:614
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, кв.м.	386,3
Удобочинот	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	4701164,93
Дата определения	01.01.2021
Дата введения	09.01.2022


Ранее присвоенные номера

Условный номер	63:02:000000:0000//5:0002277-A2//0061:06:0091:000:0:0
Акваторный номер	0002277

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 63-63-02/039/2009-338 от 01.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 63-63-02/039/2009-338

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Здание

Дата обновления информации: 03.01.2022

ДЕЙСТВУЕТ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:02:0206007:1261
Дата окончания кадастрового номера	24.07.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквадиинская
Площадь, кв.м.	1792.6
Назначение	Нежилое
Классификация	3
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	21911851.39
Дата формирования	01.01.2021
Дата внесения	03.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Условный код	0001209

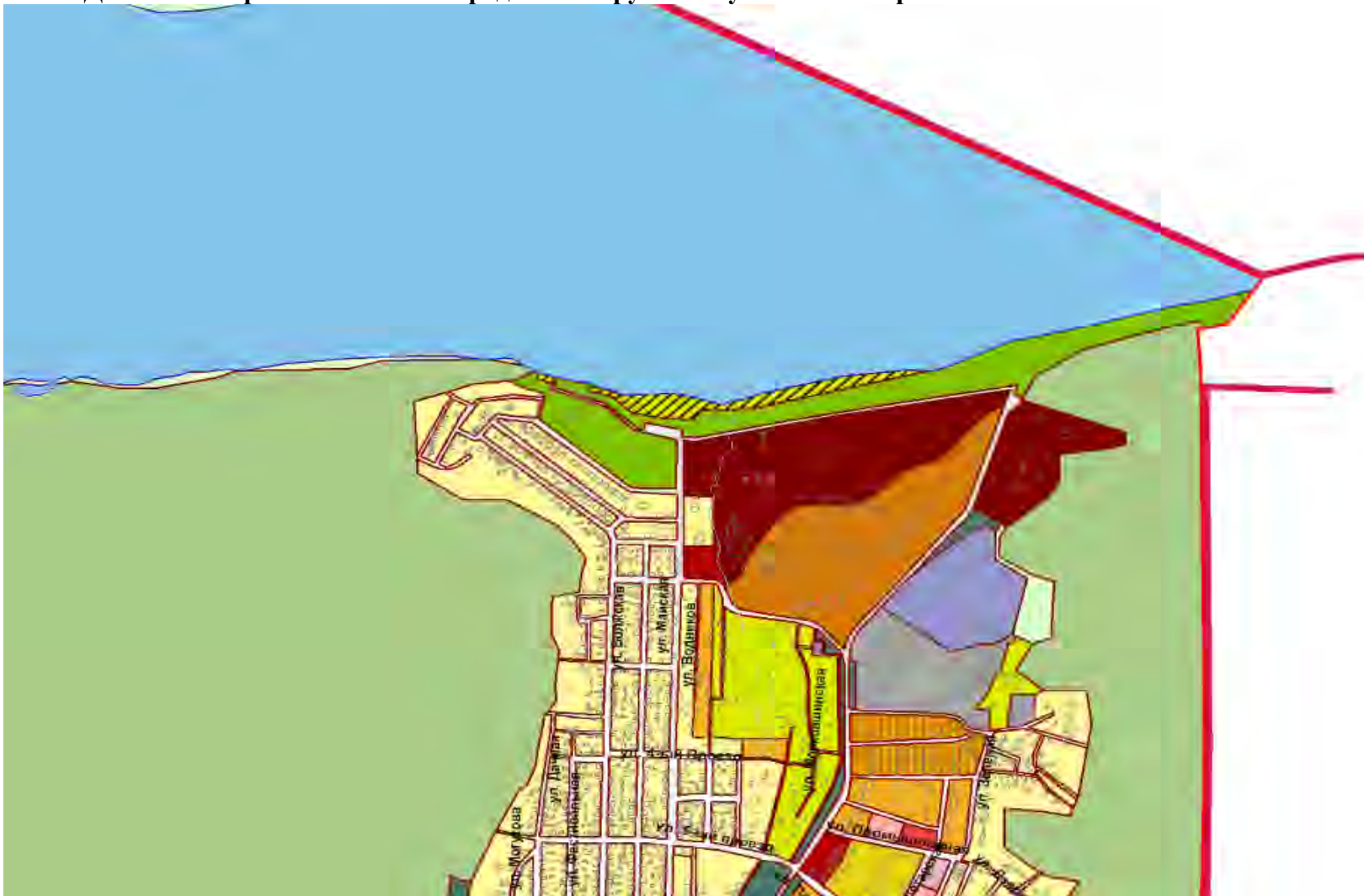
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 63-63-02/039/2009-341 от 01.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 63-63-02/039/2009-341





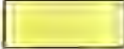
Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

6.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
ГРАНИЦЫ:	
	городского округа Жигулевск
	граница населенного пункта
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:	
Жилая зона (ЖЗ):	
	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Зона для размещения многоквартирных домов (в том числе в форме коммунальных квартир) с общей площадью земельного участка не менее 0,5 гектара.
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Зона для размещения многоквартирных домов (в том числе в форме коммунальных квартир) с общей площадью земельного участка не менее 0,5 гектара.
	Зона смешанной жилой застройки 1 типа Зона для размещения многоквартирных домов (в том числе в форме коммунальных квартир) с общей площадью земельного участка не менее 0,5 гектара.
	Зона смешанной жилой застройки 2 типа Зона для размещения многоквартирных домов (в том числе в форме коммунальных квартир) с общей площадью земельного участка не менее 0,5 гектара.

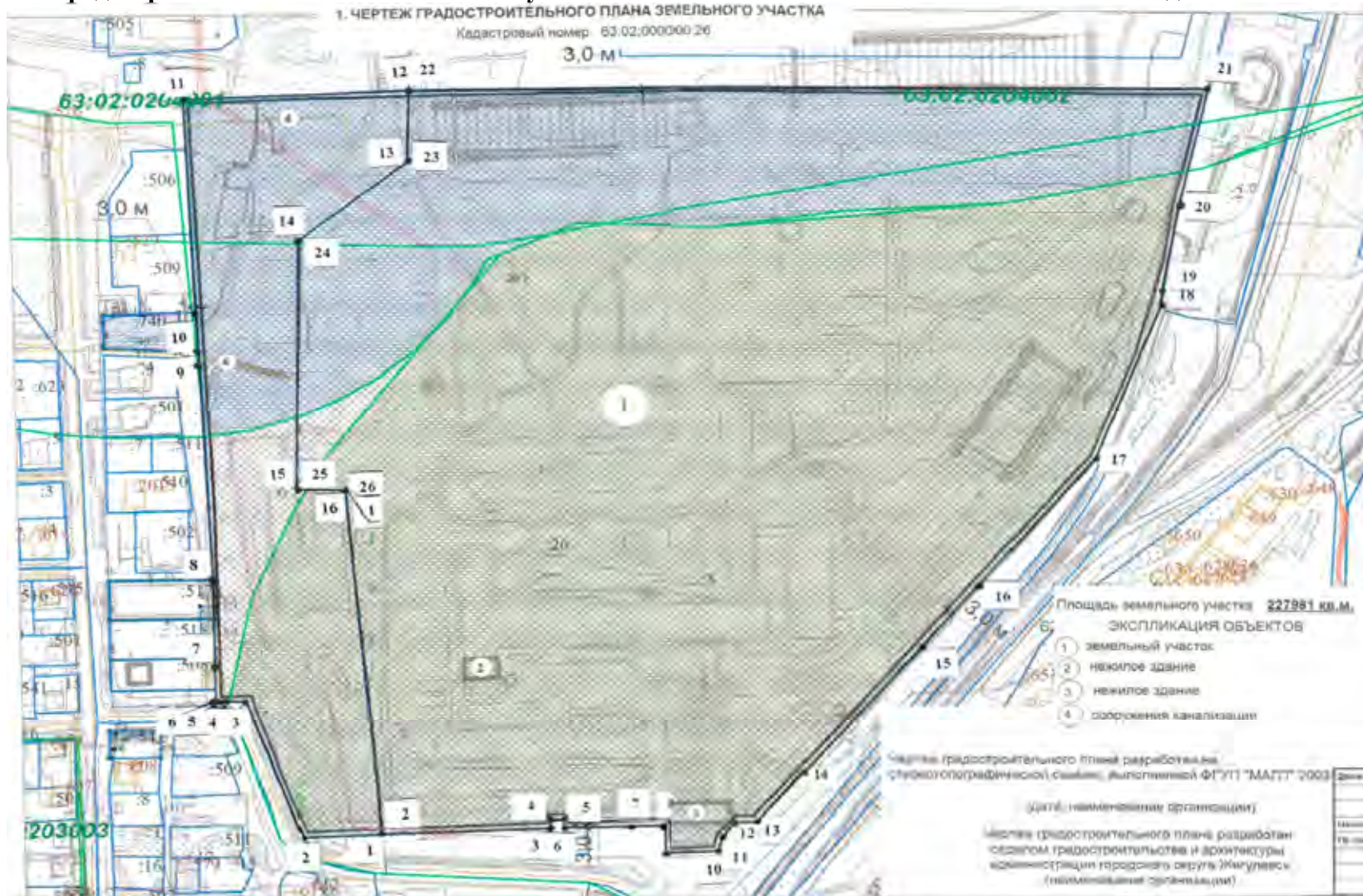
	Общественно-деловая зона (О): Зона общественно-делового назначения культуры и искусства Зона для размещения объектов культуры и искусства, объектов общественного назначения, объектов делового назначения.
	Зона размещения объектов образования Зона для размещения объектов образования, объектов общественного назначения, объектов делового назначения.
	Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Зона для размещения объектов здравоохранения, объектов социального назначения, объектов делового назначения.
	Зона размещения объектов торговли Зона для размещения объектов торговли, объектов общественного назначения, объектов делового назначения.
	Зона культурных сооружений Зона для размещения объектов культуры и искусства, объектов общественного назначения, объектов делового назначения.

Источник информации:

https://zhigulevsk.org/index/departament_arhitektury_gradostroitelstva_i_zemelynh_otmoshenij/arhitektura_gradostroitelstvo/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/vnesenie_izmenenij_v_generalnyj_plan_gorodskogo_okruga_zhigulevsk_samarskoj_oblasti_utverzhdenij_resheniem_dumy_gorodskogo_okru/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

6.5.4 Данные Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения «О1», Установлен градостроительный регламент.

Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Решение Думы городского округа Жигулевск от 25.10.2018 № 388 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Жигулевск Самарской области» (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 22.11.2018 № 402, от 28.03.2019 № 444)

Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Общественное управление
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Деловое управление
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Объекты гаражного назначения
- Коммунальное обслуживание
- Религиозное использование
- Рынки
- Обслуживание автотранспорта
- Объекты придорожного сервиса
- Связь
- вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка: Земельные участки (территории) общего пользования

В границах земельного участка имеются объекты капитального строительства. Кол-во объектов - 3.

Объекты капитального строительства:

- № 2, нежилое здание - по документу «Контора начальника участка», количество этажей 2, общая площадь - 386.3 м² инвентаризационный или кадастровый номер - 63:02:0204003:614
- № 3 , нежилое здание - по документу «Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная», количество этажей-3 (в том числе 1 подземный), общая площадь- 1 792,6 м² инвентаризационный или кадастровый номер - 63:02:0206007:1261
- № 4 , сооружения канализации , общая протяженность 980 м. инвентаризационный или кадастровый номер - 63:02:0000000:2689

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

а) Наименование ограничения (обременения) земельного участка (сервитут, санитарно-защитная зона, водоохранная зона) и реквизиты акта, установившего ограничения (обременения)	б) Площадь территории земельного участка, ограниченной в использовании, в том числе в границах зон с особыми условиями использования территорий.	в) Содержание ограничений использования земельного участка, в том числе полностью или частично расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленные соответствующим актом.
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1, Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань. г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.48 Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>		<p>размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющим и разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»), В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 63322 кв. м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.48</p>		<p>вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
--	--	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/3 Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 63320 кв. м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранных зонах запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющим и разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»), В границах водоохранной зоны допускается</p>
--	---	---

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

		проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды
Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4 Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления правительства РФ от 03.03.2018 г. №222 Реестровый номер границы: 63:02-6.636 Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК- Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,ГГ"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 157207 кв.м.	Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Источник информации: Градостроительный план земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года

6.5.5 Краткая характеристика

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

6.5.6 Ограничения использования земельного участка

Объект оценки представляет застроенный собой земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы нежилые здания: Нежилое здание Контора начальника участка с кадастровым номером 63:02:0204003:614 общей площадью 386,30 кв.м. и Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м.

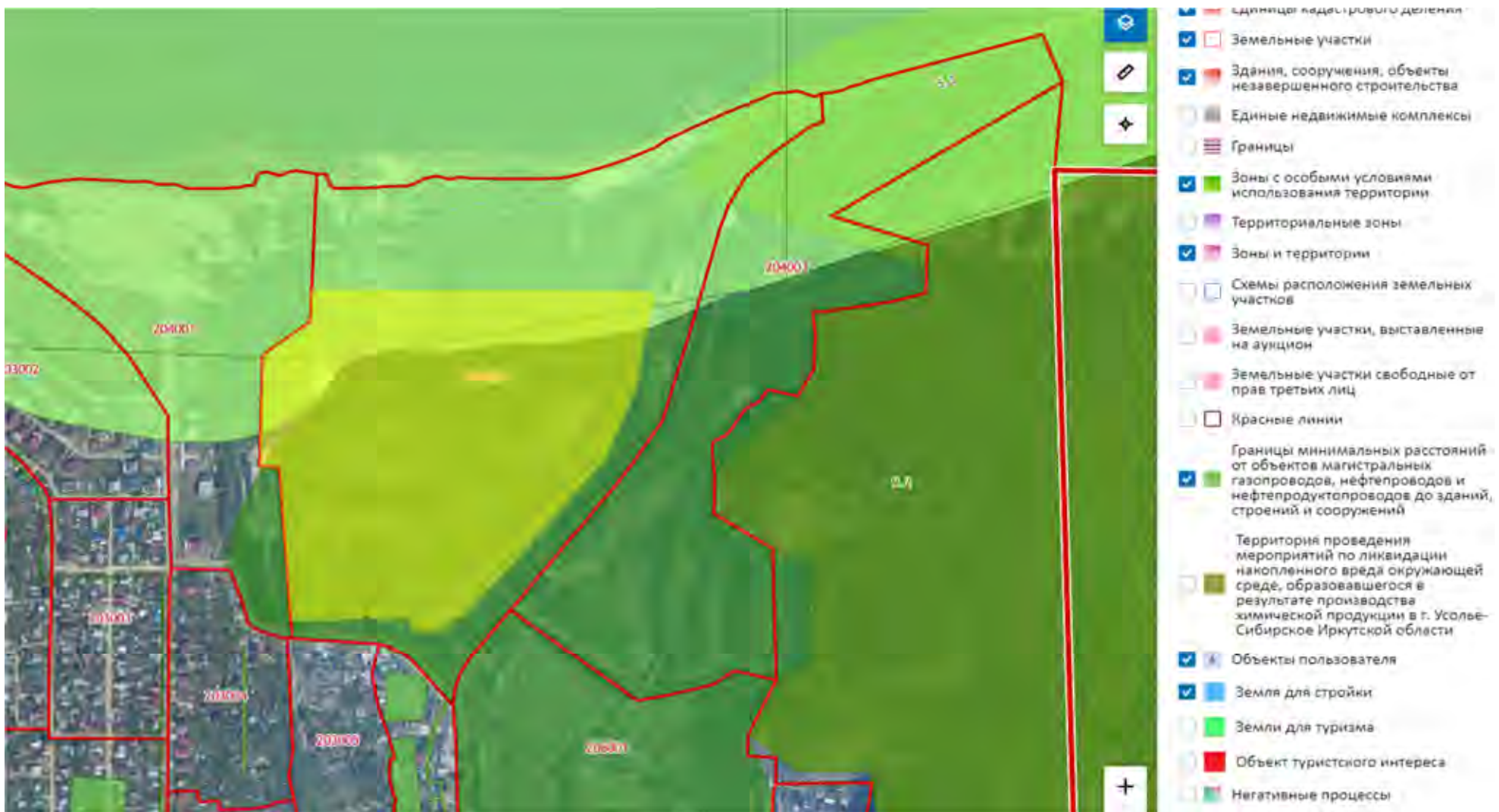
Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. Представляет собой участок ЕЗП состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН:

Вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2021; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области.

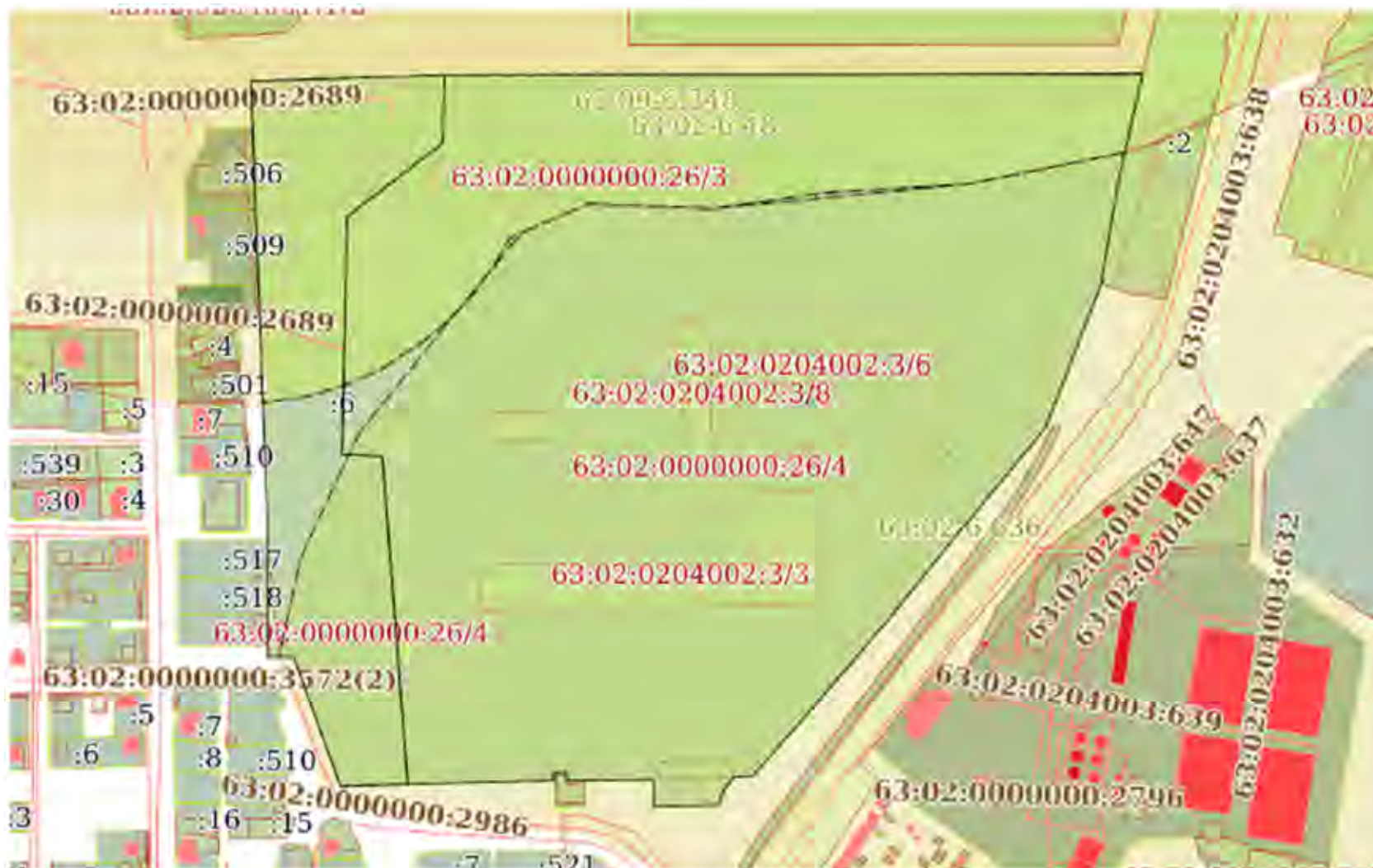
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



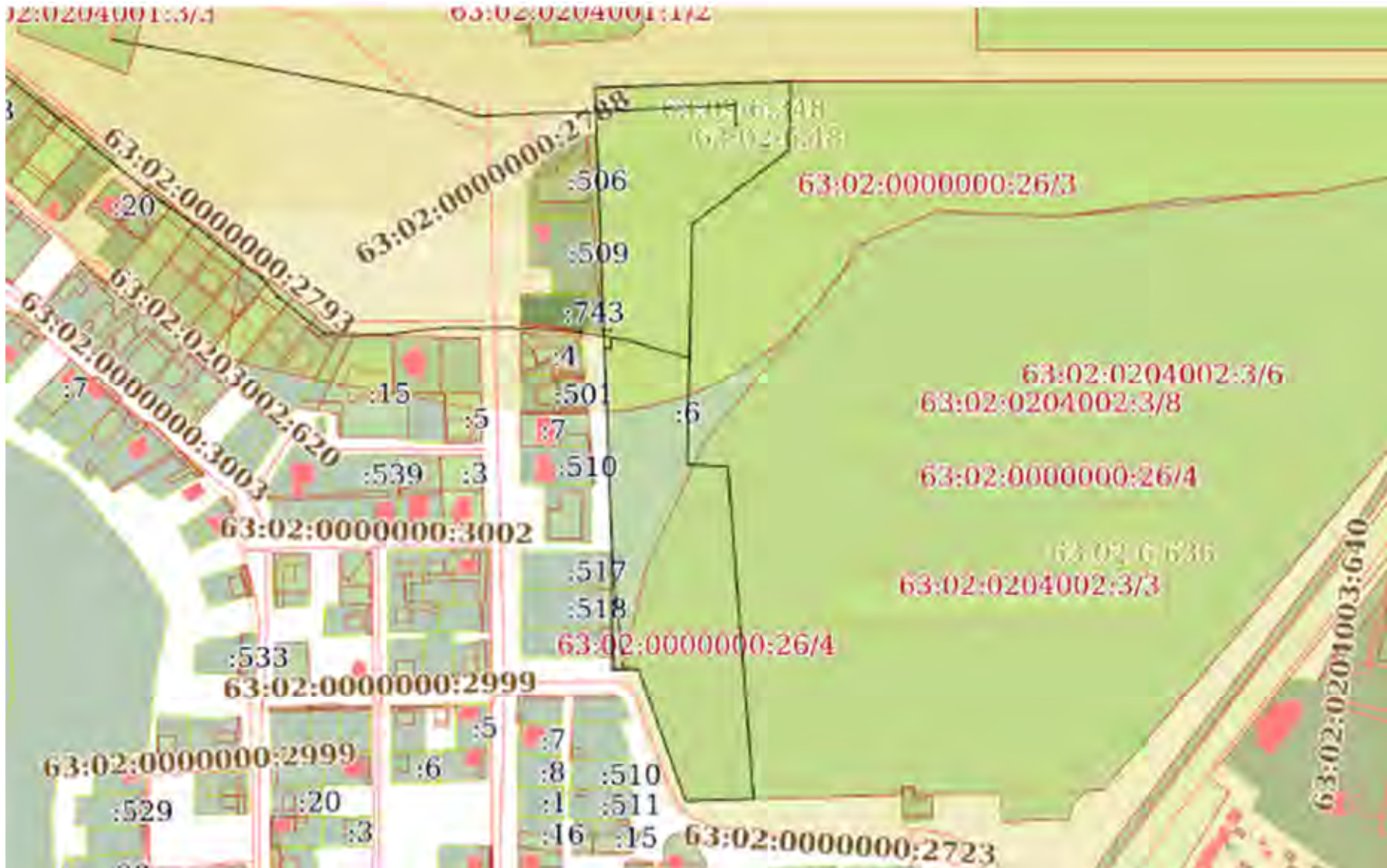
Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

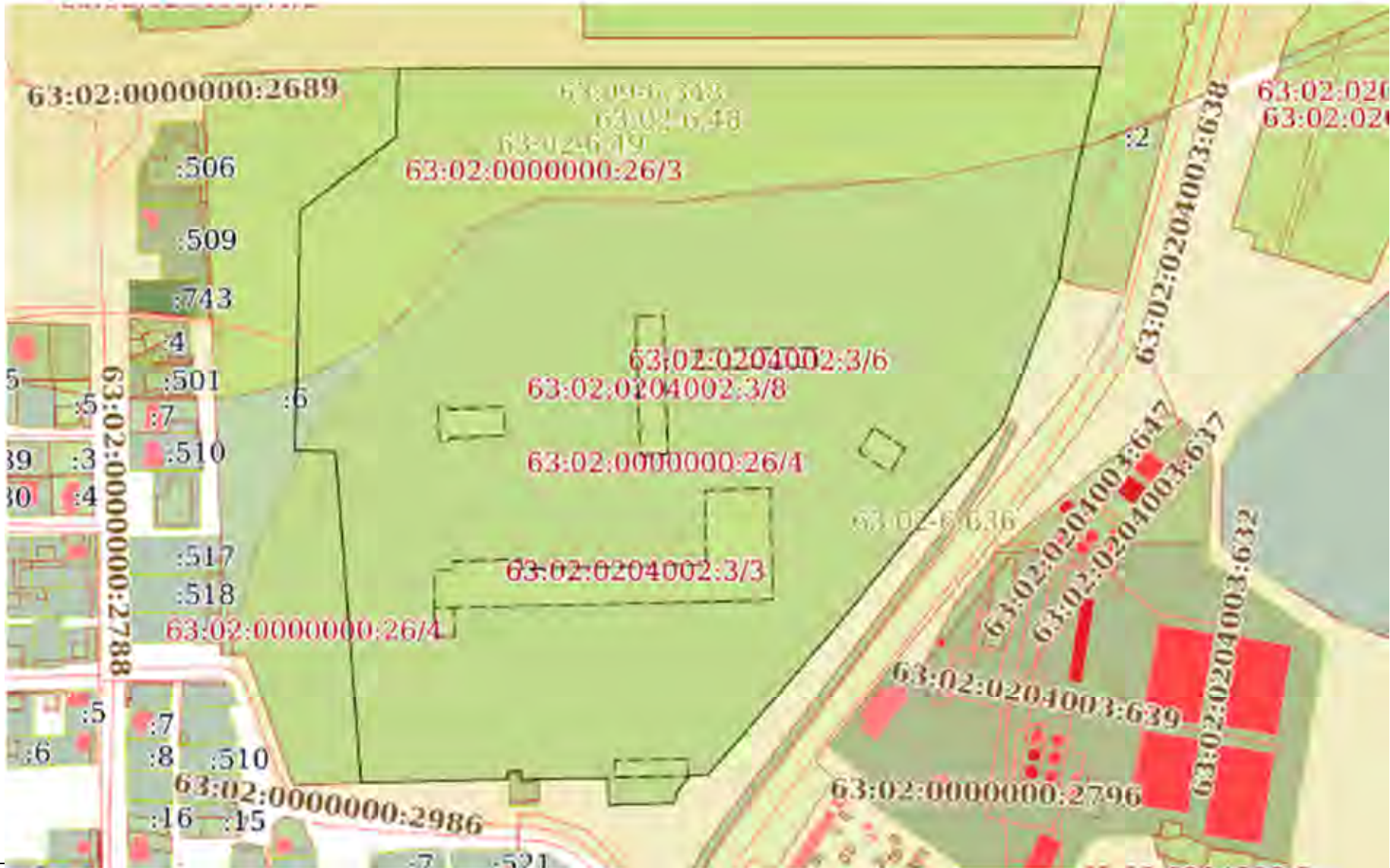
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

В соответствии с Выпиской из ЕГРН:



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Учетный номер части	Площадь, кв.м.	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
63:02:0000000:26/1	227 981,00	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим исп. земли. Водоохран. зона р. Волга. Пост. Правительства РФ № 1404 от 23.11.1996 г.
63:02:0000000:26/2	63 322,00	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, котомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

		истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48
63:02:0000000:26/3	63 320,00	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 63.02.2.49

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

63:02:0000000:26/4	157 207,00	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 63:02-6.636; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>
--------------------	------------	---

6.5.6.1 Вывод

Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы объекты капитального строительства: нежилые здания: Нежилое здание Контора начальника участка с кадастровым номером 63:02:0204003:614 общей площадью 386,30 кв.м. и Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. представляет собой участок ЕЗП (единое землепользование) состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 227 981,00 кв.м.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Проведенный Оценщиком анализ данных Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года (63:02:0000000:0026), данных Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области, данных Выписок из ЕГРН 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770, 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569, 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438 позволяет заключить, что строительство капитальных сооружений на данном земельном участке возможно, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. А также ввиду, того, что на оцениваемом земельном участке (ЕЗП) с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 уже зарегистрированы объекты капитального строительства, что позволяет провести их реконструкцию и ввод в эксплуатацию.

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июне 2023 года в 5,3% после увеличения на 5,4% в мае и роста на 3,4% в апреле. По итогам I полугодия 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 1,4%.

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

По данным Росстата, в июне 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако темп роста замедлился до 6,5% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 7,1% в мае. По итогам I полугодия промышленное производство показывает рост на 2,6%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 1,9% в мае сменился падением на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в июне ускорился до 13,1% после 12,8% в мае. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска на 1,1% в мае сменилось ростом на 1,8% в июне. В свою очередь, отрицательная динамика выпуска в сегменте «Водоснабжение» на 6,3% в мае также сменилась ростом 3% в июне.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электротехника, газ и пар	Водоснабжение
Март '23	-3,6	+6,3	4,0	-13,3
Апрель '23	+3,1	+8,0	-1,1	1,2
Май '23	+3,9	+12,6	1,1	0,1
Июнь '23	-1,7	+13,1	+1,8	+3,0
ИП '23	-1,2	+6,2	-0,3	-5,9

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июне было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**», так как остальные сегменты показали улучшение темпов роста. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	ИП 2023	Июнь 2023 / Июнь 2022	ИП 2023 / ИП 2022
Добыча угля, млн тонн	213,0	+0,4%	+1,1%
Природный газ, млрд м3	267,0	-11,9%	-14,9%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	16,0	-6,7%	-4,5%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+6,4%	+8,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,5	+0,7%	+1,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	-7,2%	+3,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	94,6	+8,6%	+5,3%
Спецоденда прочая, млрд руб.	23,1	+46,8%	+46,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,6	-0,7%	-4,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,3	+2,4%	+0,9%
Цемент, млн тонн	23,5	+7,5%	+1,4%
Бетон товарный, млн м3	27,4	+26,1%	+19,2%
Проват готовый, млн тонн	11,9	+15,9%	+1,8%
Трубы стальные, млн тонн	6,6	+11,1%	+6,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	197,0	> в 3,1 раза	-29,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	75,0	+37,8%	+5,8%

В добывающем сегменте отметим незначительное увеличение добычи угля в июне на 0,4%, при этом рост с начала года составляет 1,1%. При этом объемы добычи **природного газа** в июне продолжили снижение, потеряв 11,9% (с начала года отмечается падение на 14,9%). Что

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

касается СПГ, то его производство после роста в мае на 4,1% сократилось на 6,7% в июне, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,5%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции в как в июне, так и по итогам I полугодия оказалась положительной. Так, производство мяса скота в июне выросло на 6,4%, при этом с начала года выпуск вырос на 8,5%. Рост производства мяса птицы оказался менее значительным (+0,7% в июне и +1,1% по итогам I полугодия). Производство рыбной продукции, в отличие от мясных продуктов, в июне продолжило снижение (-7,2%), в то время как по итогам полугодия – темпы роста производства замедлились до 3,6% после 4,5% по итогам пяти месяцев 2023 года. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июне выпуск вырос на 46,8% (в мае рост составлял 68,7%), при этом темпы роста производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в мае рост на 8,6%, по итогам января-июня – всего на 5,3%).

Динамика производства **стройматериалов** в июне оказалась преимущественно положительной (наибольшие темпы роста – у **бетона** (+26,1%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему **кирпичи** (-0,7%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также была положительной. Так, производство **готового проката** выросло на 15,9% после увеличения на 2,3% в мае (по итогам I полугодия рост выпуска составляет 1,8%), в то время как выпуск **стальных труб** в июне вырос на 11,1% (с начала года производство выросло на 6,3%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июне сохранились значительные темпы роста производства, вероятно, на фоне низкой базы прошлогоднего периода. В частности, можно отметить сильный рост производства **легковых машин** в 3,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 29,9% после 42% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска **грузовых авто**, то в июне он вырос на 37,8% после увеличения на 72% в мае, а рост с начала года ускорился до 5,8% после увеличения на 0,3% за январь-май.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2023 года в конце июля. Этот показатель составил 11,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 15,02 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 21,3%.

Показатель	Январь-май 2023 г.	Справочно: Январь-май 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 11 828,1	+ 15 021,7
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-мае 2023 г., млрд руб.	Январь-май 2023 г. / Январь-май 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+252,4	-31,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 451,4	-30,2%
Обрабатывающие производства	+9 834,8	-28,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+904,5	+60,5%
в т. ч. производства, передача и распределение электроэнергии	+779,2	+64,2%
Водоснабжение	+43,8	+15,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	-3 366,7	-55,7%
Строительство	+332,9	> в 2,4 раза
Транспортировка и хранение	+730,7	+14,2%
в т. ч. н/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+4,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,0	
Информация и связь	+311,5	> в 4,0 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+22,4	+10,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (-9 млрд руб.), при этом его сальдированный убыток в абсолютном выражении является незначительным. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,4 раза (в январе-апреле рост составлял 2,3 раза), **Информация и связь** (рост в 4 раза). Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+60,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-55,7%), что могло быть вызвано слабым потребительским спросом. Кроме того, обращают на себя внимание сегменты **Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства** и **Сельское хозяйство**, показавшие снижение на величину около 30%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта, сокращение физических объемов поставок товаров, а также рост издержек промышленных предприятий.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июне 2023 года составила 314 млрд руб., что на 15% выше 273 млрд руб. по итогам мая. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля. По итогам I полугодия 2023 года сектор заработал уже 1,7 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,5 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.



Банк России в обзоре ключевых тенденций июня 2023 года отмечает ускорение роста **корпоративного кредитного портфеля**. Так, в июне он вырос на 1,3% (+803 млрд руб.) до 63,7 трлн руб. после роста на 0,8% (+0,5 трлн руб.) месяцем ранее. По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, химической, транспортной, телекоммуникационной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в июне ускорились с 2,2% до 2,5%, что является максимальным приростом с декабря 2022 года, когда ипотека выросла на 3,3%. Объем портфеля при этом достиг 15,7 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в июне оно сохранило достаточно высокий рост, увеличившись на 1,6% после роста на 1,7% в мае, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности.

Отметим также, что в июне **средства на счетах юридических лиц** сократились на 500 млрд руб. (-1,0%), что было вызвано в большей степени снижением валютных остатков, в то время как средства в рублях снизились в меньшей степени. Что же касается **средств населения**, то в июне продолжился их умеренный рост (+2,1% или 816 млрд руб.) на фоне продолжающихся существенных бюджетных выплат. На конец месяца их размер составил 39,3 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,13%-0,23%. За весь июль рост цен составил 0,63% (в июле прошлого года наблюдалась дефляция на 0,39%). По итогам семи месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,41% (за январь-июль 2022 года рост цен составлял 10,98%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец июля инфляция ускорилась до 4,3% по сравнению со значением в 3,25%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Апрель	1,56%	0,58%
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам июля 2023 года (на 7%, с 74,8 долл. за баррель до 80,1 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 90,5 руб. после 83,3 руб. месяцем ранее. При этом на конец июля его значение составило 91 руб. после 87 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель '23	77,1	80,5	81,0
Май '23	80,5	80,7	79,2
Июнь '23	80,7	87,0	83,3
Июль '23	87,0	91,0	90,5

Отметим, что 21 июля Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,5% годовых. Руководство ЦБ объяснило свое решение текущими темпами прироста цен, которые превысили 4% (среднесрочная цель Банка России по инфляции) в пересчете на год и продолжают расти. Кроме того, по мнению ЦБ, увеличение внутреннего спроса в России превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике. Помимо этого, усилились проинфляционные ожидания. Банк России также отметил, что динамика внутреннего спроса и произошедшее с начала 2023 года ослабление рубля существенно усиливают проинфляционные риски. Как отмечает ЦБ, его решение ограничит масштаб отклонения инфляции вверх от цели и направлено на возвращение инфляции к 4% в 2024 году. Также регулятор дал сигнал о том, что допускает возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5-6,5% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.



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 июле Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июня 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 7,3 раза, с \$147,6 млрд до \$20,2 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение «торговой» компоненты счета текущих операций – статьи «**Товары и услуги**». Она показала снижение в 4,5 раза до \$38,2 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Экспорт товаров и услуг потерял 32,1%, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, рост импорта (+17,6%), по пояснениям Банка России, был поддержан переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров и другими правительственными мерами по упрощенному ввозу товаров.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней сократился почти на треть до \$18 млрд на фоне опережающего снижения доходов к выплате над доходами к получению. Объем доходов к получению сократился на 11,9% до \$21,4 млрд, в то время как объем доходов к выплате потерял 19,9% и составил \$39,4 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:		ИП 2023 / ИП 2022, %
	ИП 2023 г.	ИП 2022 г.	
Счет текущих операций	20,2	147,6	< в 7,3 раза
Товары и услуги	38,2	172,5	< в 4,5 раза
Экспорт	225,0	331,3	-32,1%
Импорт	186,8	152,8	+17,6%
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,0	-24,9	-27,7%
Доходы к получению	21,4	24,3	11,9%
Доходы к выплате	39,4	49,2	-19,9%

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что оно сформировалось преимущественно динамикой чистого приобретения зарубежных финансовых активов. Значение этой статьи сократилось в 2,7 раза до \$24,9 млрд. на фоне снижения доходов резидентов страны. Что касается чистого принятия обязательств, то объем внешней задолженности российских резидентов увеличился на \$0,9 млрд по сравнению с сокращением долга почти на \$90 млрд годом ранее.

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

Показатель	Справочно:		ИП 2023 / ИП 2022, %
	ИП 2023 г.	ИП 2022 г.	
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	24,0	156,7	< в 6,5 раза
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	0,9	89,6	=
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	24,9	67,1	< в 2,7 раза
Чистые ошибки и пропуски	-2,1	0,8	-

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде упало в 6,5 раза до \$24 млрд на фоне перехода от погашения к принятию обязательств (\$0,9 млрд) и более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов (\$24,9 млрд).

Показатель	1.07.22	1.07.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	475,851	347,655	-26,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	576,904	589,966	+2,3%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2023 года за год сократился на 26,9%, составив \$347,7 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-24,9%, до \$216,7 млрд). На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

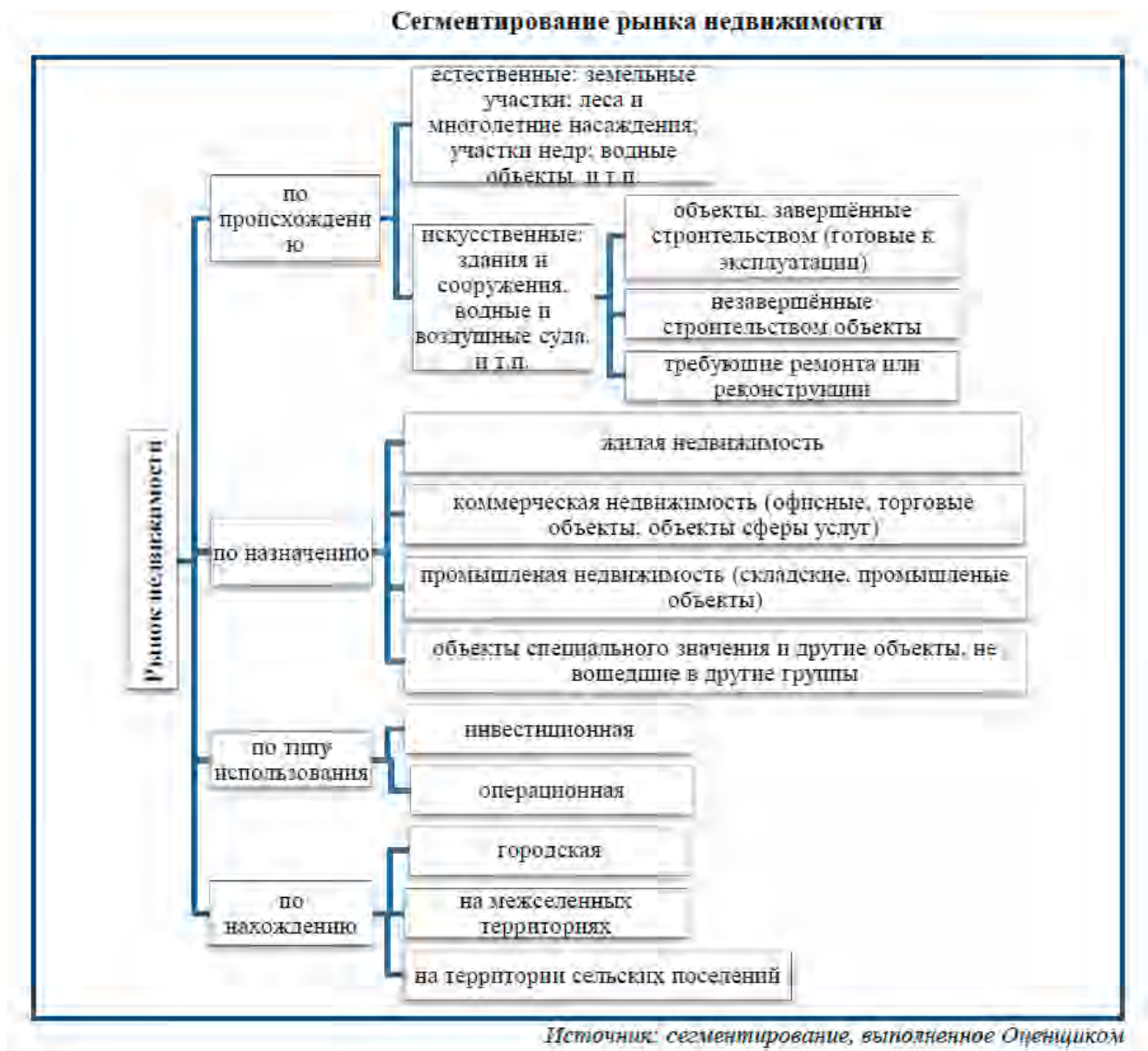
Выводы:

- **ВВП в июне вырос на 5,3% после повышения на 5,4% в мае в годовом выражении. При этом по итогам I полугодия 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 1,4% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в июне 2023 года в годовом выражении выросло на 6,5% после увеличения на 7,1% месяцем ранее. За январь-июнь промпроизводство увеличилось на 2,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2023 года составил 11,8 трлн руб., снизившись на 21,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **На потребительском рынке в июле 2023 года цены выросли на 0,63% после увеличения цен на 0,37% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция ускорилась до 4,3% после 3,25% месяцем ранее;**
- **По итогам заседания Совета директоров Банка России 21 июля ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов до 8,5% годовых;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2023 года выросло до 90,5 руб. после 83,3 руб. месяцем ранее. При этом на конец июля курс доллара составил 91,0 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I полугодия 2023 года упало в 7,3 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$20,2 млрд, при этом сальдо финансового счета упало в 6,5 раз до \$24,0 млрд;**
- **Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2023 года за год сократилась на 26,9% до \$347,7 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 августа 2023 года на годовом окне увеличился на 2,3% и составил \$590,0 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyul_2023/

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.



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

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Краткое описание Самарской Области

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

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

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

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

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

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

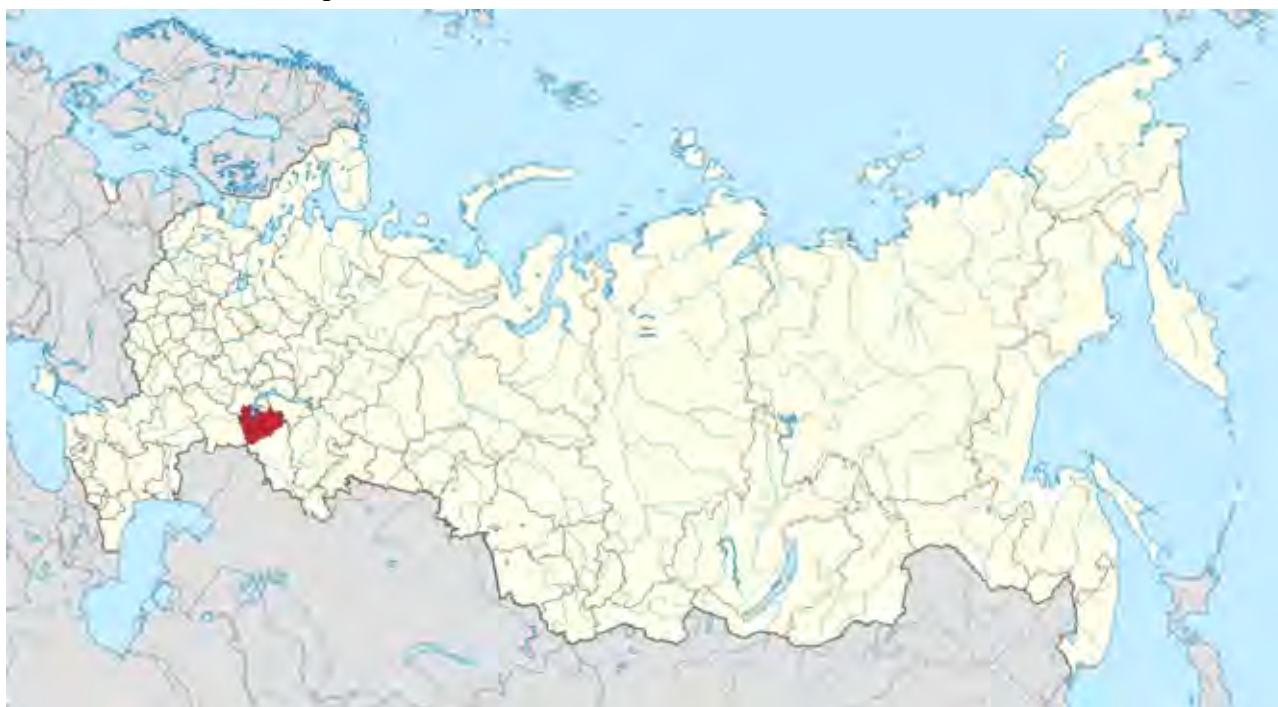


Рисунок 7.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 7.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

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

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

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

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

Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

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

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей, или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей, или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. зарегистрировано 270,1 тыс. организаций (в 2021 г. - 239,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 315,2 тыс. (в 2021 г. - 413,2 тыс. организаций).

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0 %.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года.

В январе-ноябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 27474,9 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1273,2 млрд рублей (4,2%), местных - 269,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 960,6 млрд рублей (3,2%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

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 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 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 ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 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 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2021 г. - в 10 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 года составил 132453,2 млн рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 47,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 года составил 71220,8 млн рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 753293,4 млн рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2022 года оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,7% (в ноябре 2021 года – 97,0% и 3,0% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года составил 27223,5 млн рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года; в январе-ноябре 2022 года – 247822,9 млн рублей, или 100,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года).

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 151426,7 млн рублей, или 106,5% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2021 года.

В ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,9%.

В ноябре 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в ноябре 2021 года выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года снизились на 0,2% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2022 года снизились на 0,1% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 года составила 48490 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 17,4%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,4%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,2 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1627,4 тыс. человек были заняты в экономике и 46,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2022 года среднесписочная численность работников организаций области составила 966,4 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 12,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,7 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2021 года уменьшилось на 9,8%, число умерших – на 19,6%, превысив число родившихся в 1,8 раз (в январе-октябре 2021 года – в 2,0 раз).

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

Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	х	95,0	98,6	х	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5
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	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	x	100,0	112,2	x	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	100,6	99,4	x	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	x	x

- 1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
 2) В сопоставимых ценах.
 3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
 4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г. в % к		Январь-октябрь 2022 г.	Январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 г.	октябрю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	966,4	99,9	101,2	978,9	101,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48489,9	102,9	117,4	46208,1	111,4
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	102,8	103,9	x	97,3

В 2022 года экономика городского округа Самара испытывала негативное влияние как от последствий пандемии, так и от внешнего санкционного давления. Вместе с тем, антикризисные меры, принимаемые на всех уровнях власти, способствовали сохранению устойчивого развития основных отраслей экономики города.

В январе-сентябре текущего года, в Самаре сохранялся рост промышленного производства, последовательно обеспечивался рост среднемесячной заработной платы работников. Оставалась стабильной ситуация на рынке труда.

Таблица 7.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	x	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	x	107,4
- обрабатывающие производства	%	x	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	x	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство» 1)	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	x	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) ¹⁾	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата ¹⁾	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

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:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

- 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 направлением 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:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

– 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 молодежи, 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%);

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

– 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

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

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

- Регистрация права собственности. Если участок предоставлялся для ведения подсобного садового хозяйства, то такой участок подлежит регистрации. Для этого необходимо собрать все необходимые документы (паспорт и акт о предоставлении земельного участка либо любой другой документ, подтверждающий право собственности) и обратиться в Росреестр. Иметь при себе кадастровый паспорт и межевой план не нужно. После этого ваше право собственности должны зарегистрировать в течение 10-12 дней.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

- 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 технического план участка и подать его в Росреестр.

Изменения в земельном законодательстве в 2021 году

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

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

Источник информации:

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

7.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

7.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

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

Таблица 7.4 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

назначения для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

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

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

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

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

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



Рисунок 7.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

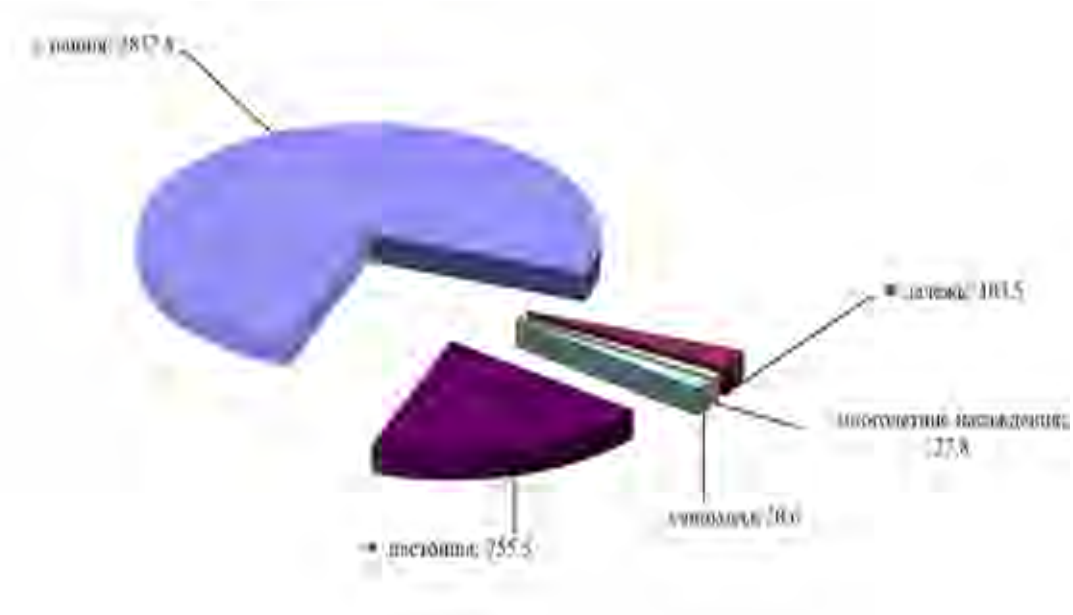


Рисунок 7.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 7.5 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

населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

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

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

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

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

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

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

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

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



Рисунок 7.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

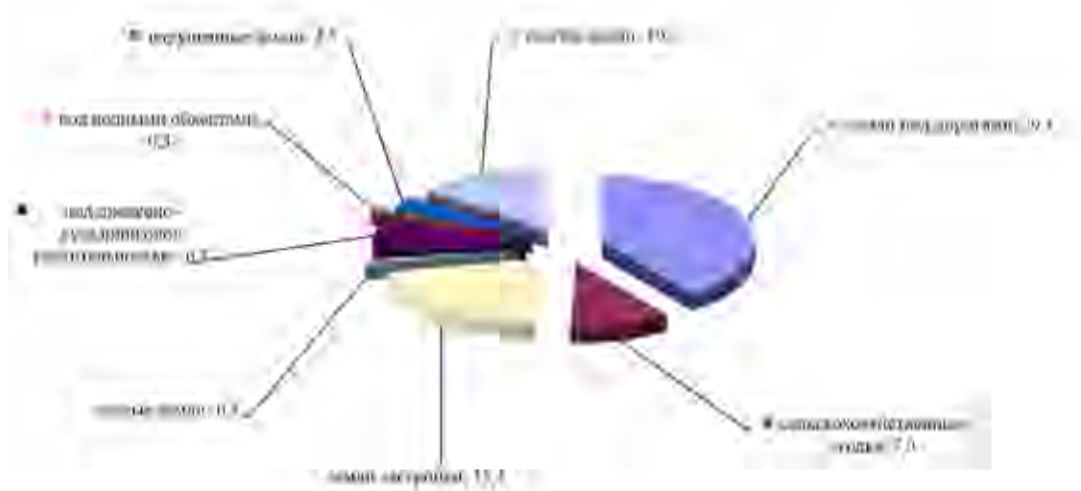


Рисунок 7.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

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

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

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

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

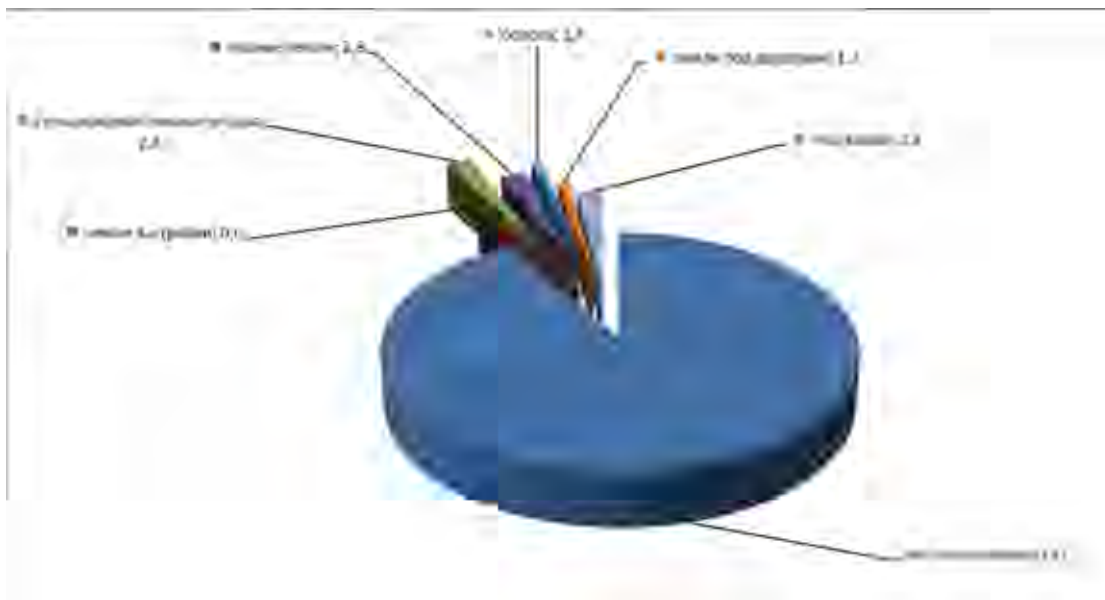


Рисунок 7.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли лесного фонда

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

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

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

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

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

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке

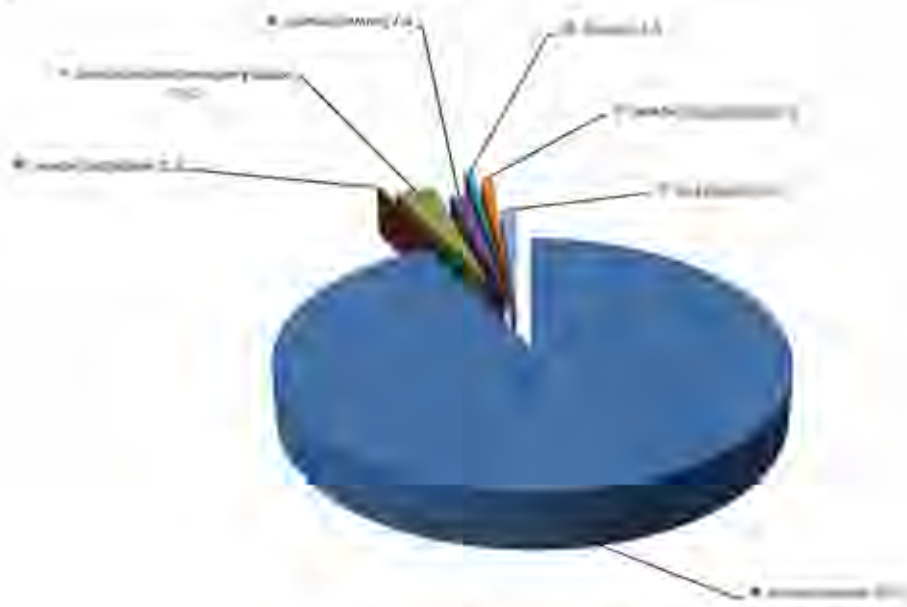


Рисунок 7.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли водного фонда

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

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рисунке

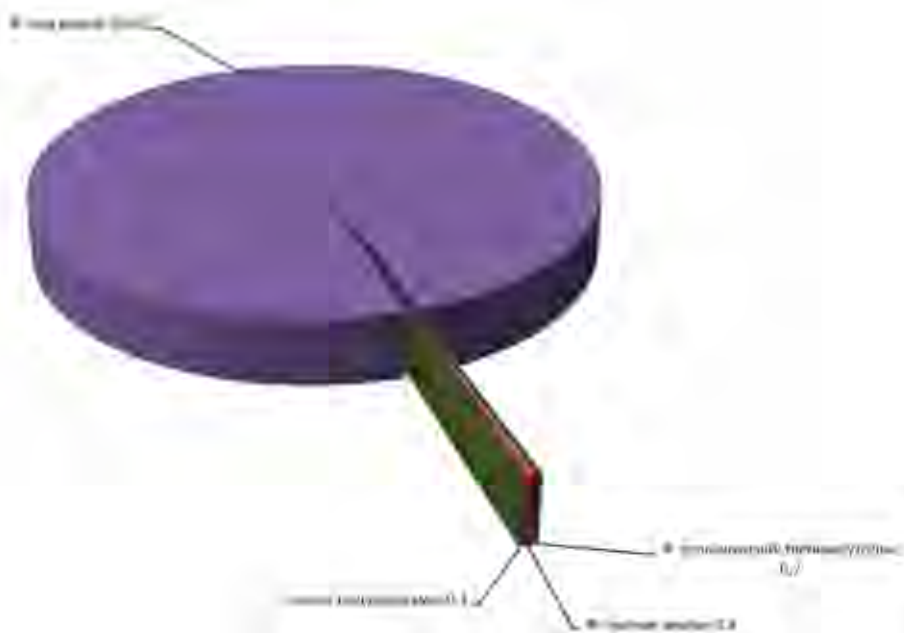


Рисунок 7.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2021 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке



Рисунок 7.13 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

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

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

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

Распределение земель населенных пунктов

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 70,5 тыс. га (19,6 %), в собственности юридических лиц – 20,8 тыс. га (5,8 %) земель. На

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

муниципальной собственности, из них зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Распределение земель лесного фонда

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

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

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

Источники информации:

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

7.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения³

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

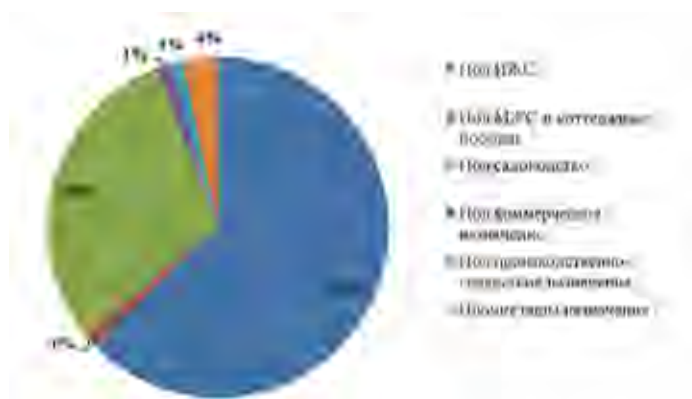


Рисунок 7.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

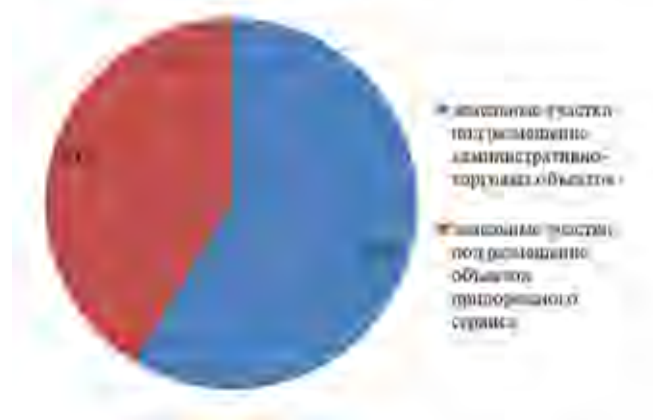


Рисунок 7.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2022 года, в % от предложения в шт.

Предложения подобного типа в населенных пунктах крайне редки – в 99% объявлений о продаже таких земельных участков в действительности речь идет о удачно (с коммерческой точки зрения) расположенном участке, юридически закрепленном под ИЖС или ЛПХ (в месте с повышенным

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2023 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные объекты с аналогичным местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе области, подобные предложения единичны.

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

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

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

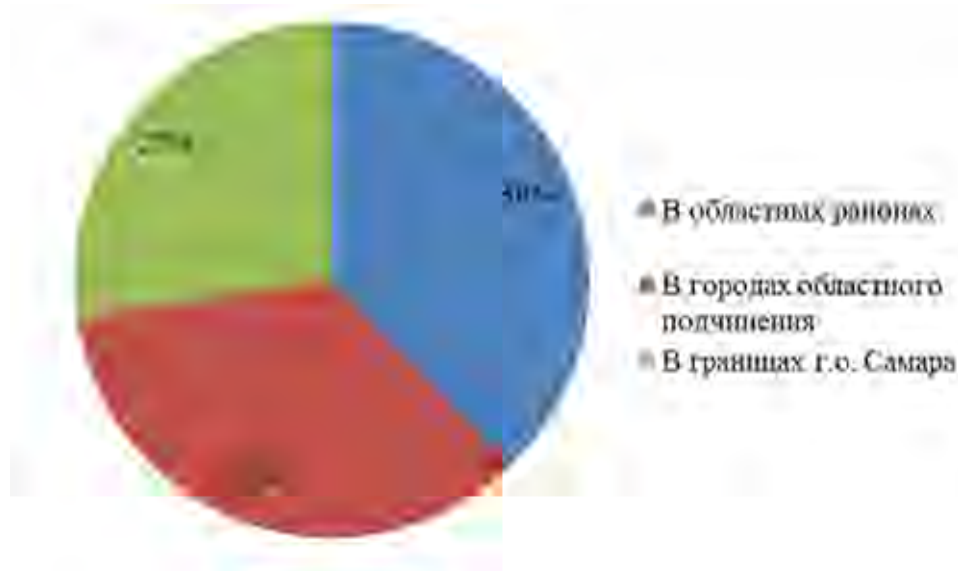


Рисунок 7.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

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



Рисунок 7.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

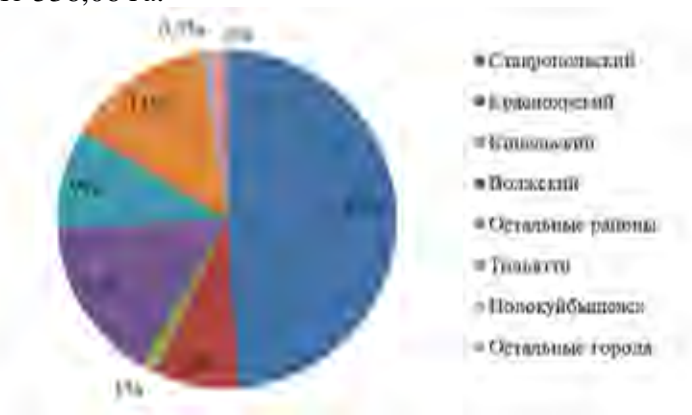


Рисунок 7.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в сот.

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

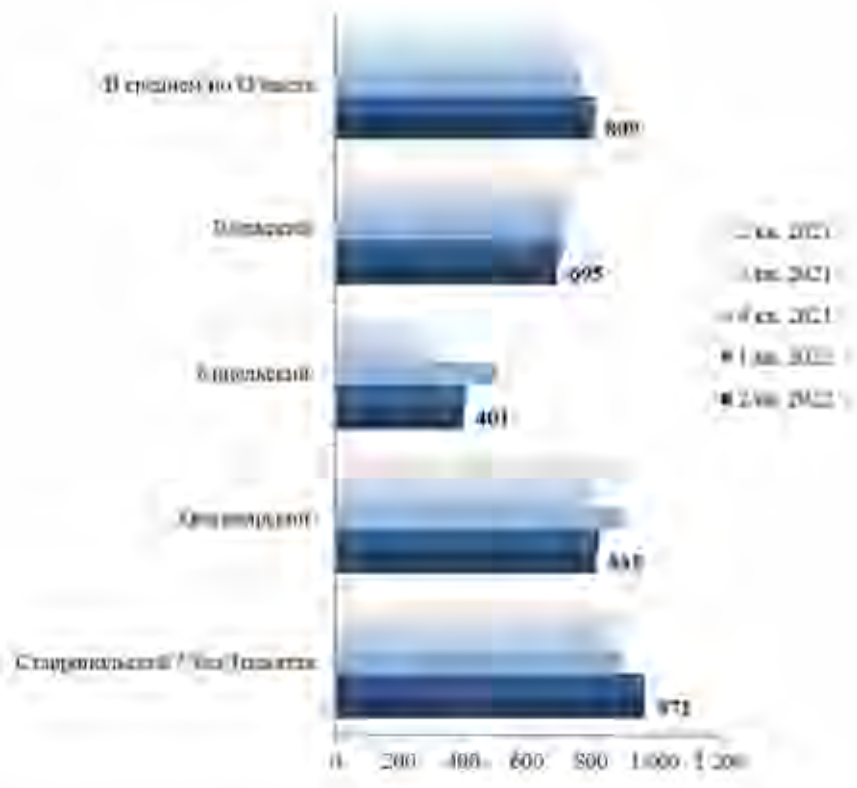


Рисунок 7.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

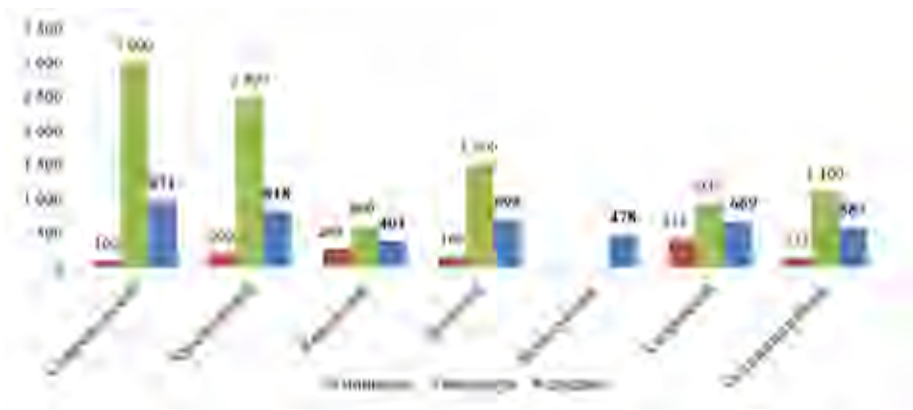


Рисунок 7.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

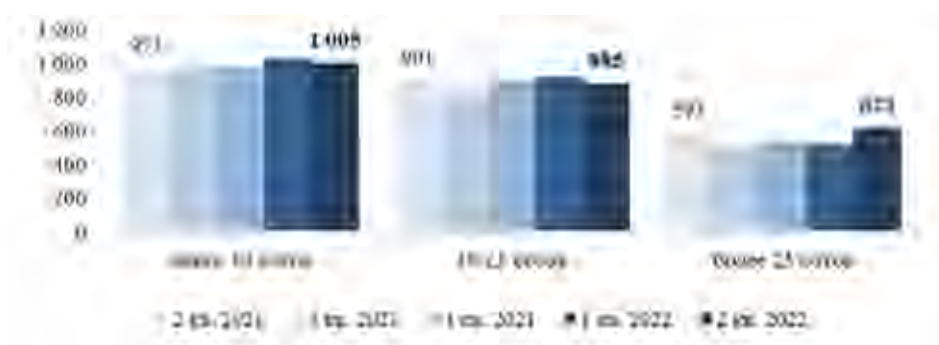


Рисунок 7.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

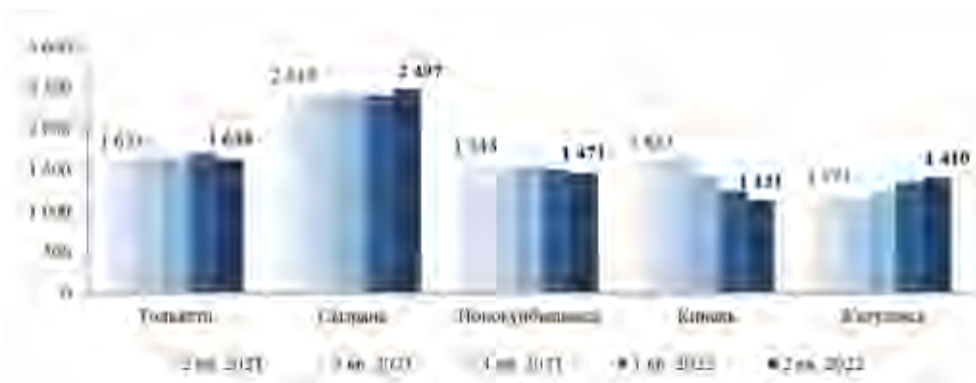


Рисунок 7.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2021-2022 гг., руб./кв.м

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



Рисунок 7.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

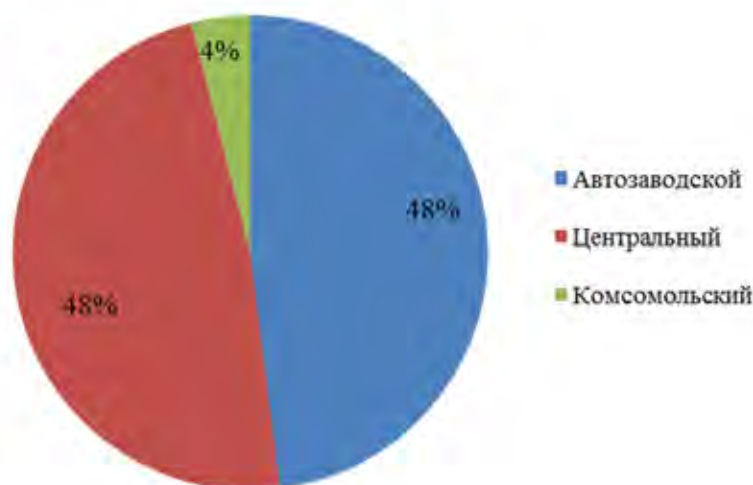


Рисунок 7.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

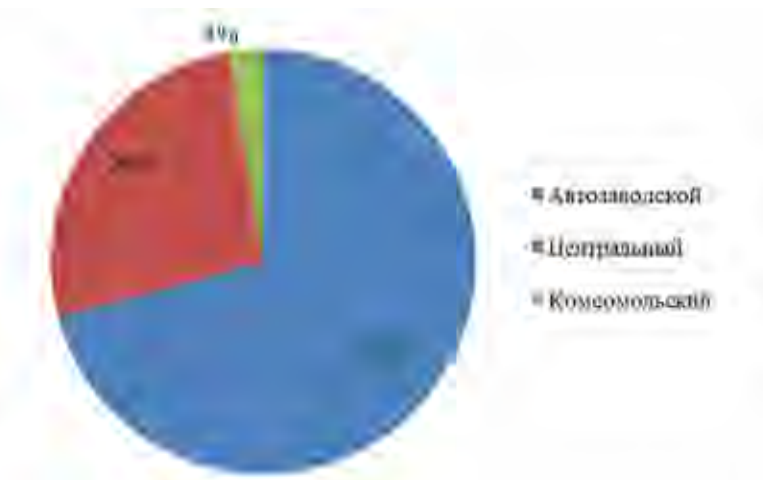


Рисунок 7.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

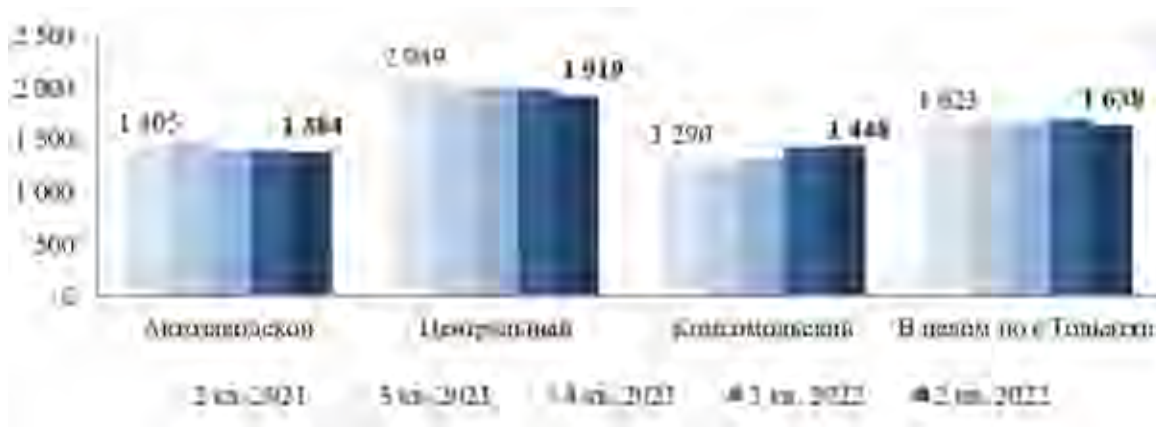


Рисунок 7.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2021-2022 гг., руб./кв.м

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



Рисунок 7.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Таблица 7.6 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

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

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

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

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

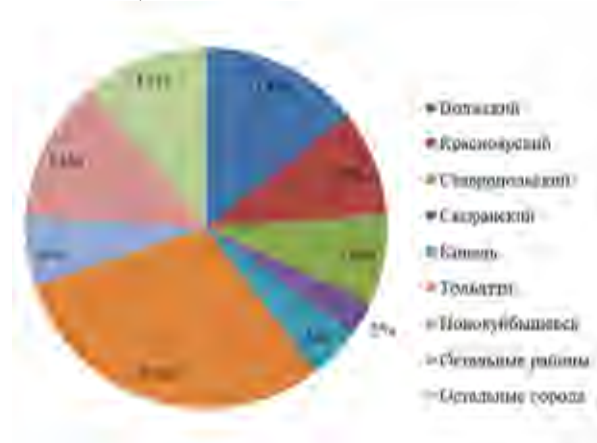


Рисунок 7.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

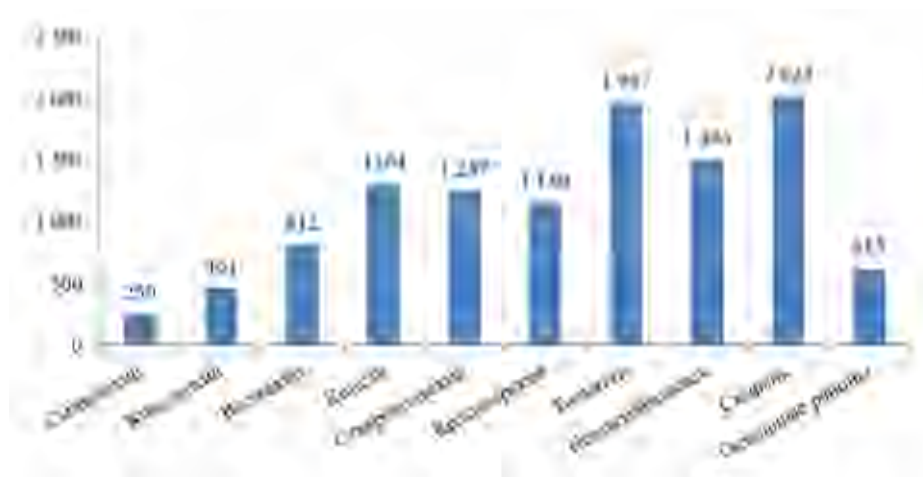


Рисунок 7.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

в Автозаводском районе). Минимальное значение – 100 руб./кв.м в Сызранском районе (земельный участок под придорожный сервис площадью 4300 сот, расположенный рядом с трассой М 5 в п. Междуреченск).

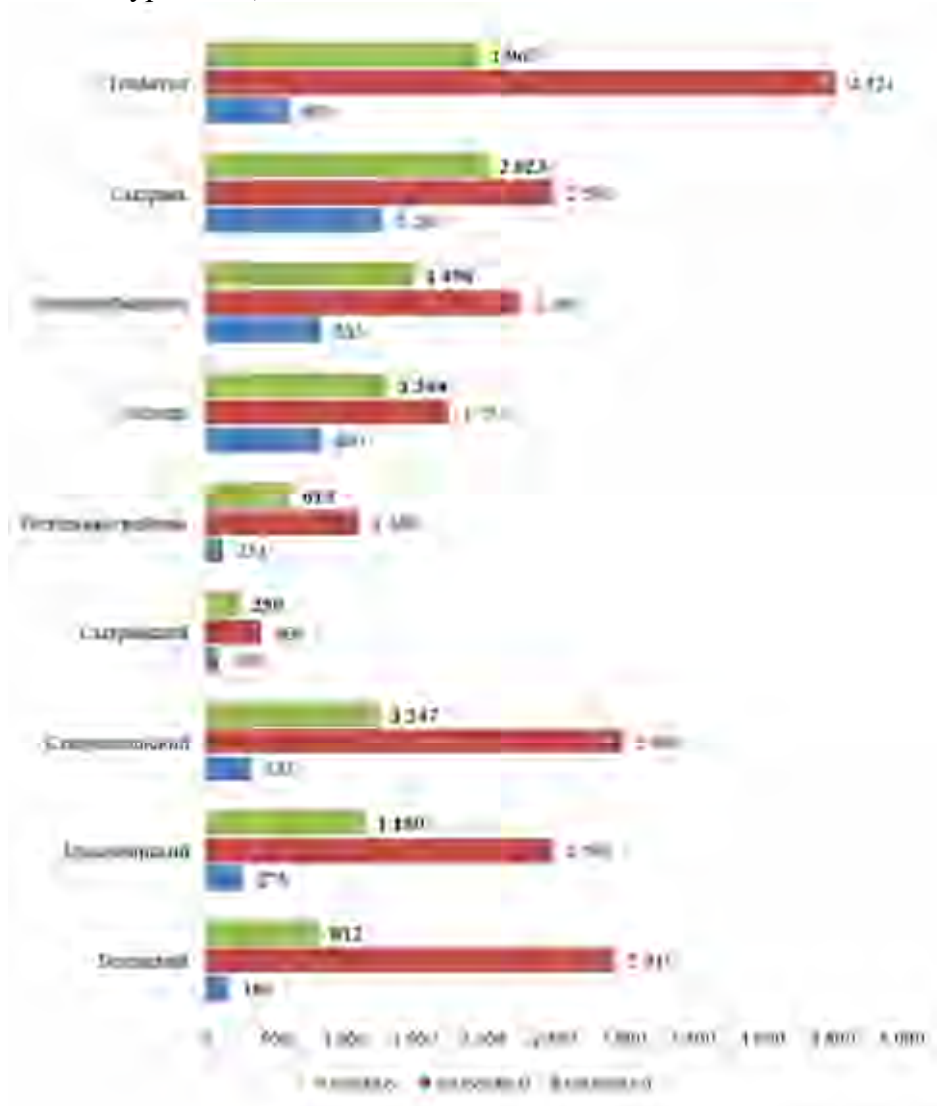


Рисунок 7.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

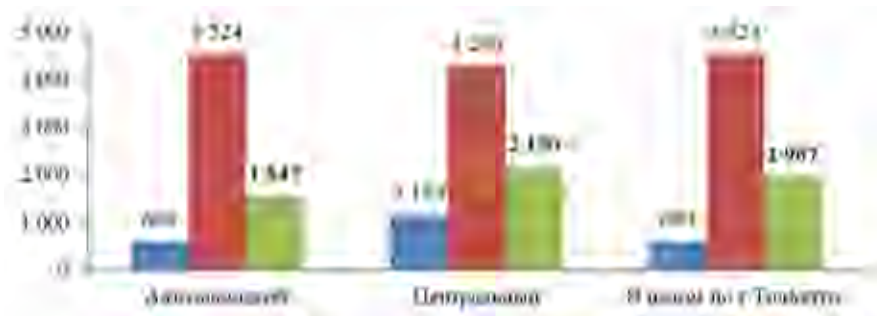


Рисунок 7.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

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

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

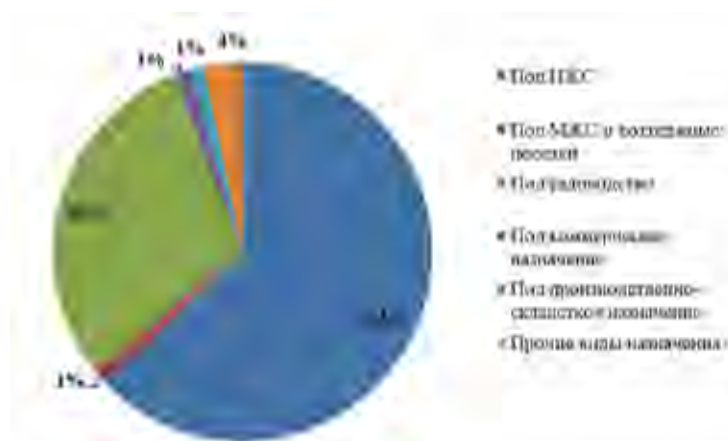


Рисунок 7.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

⁴ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2023 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

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

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

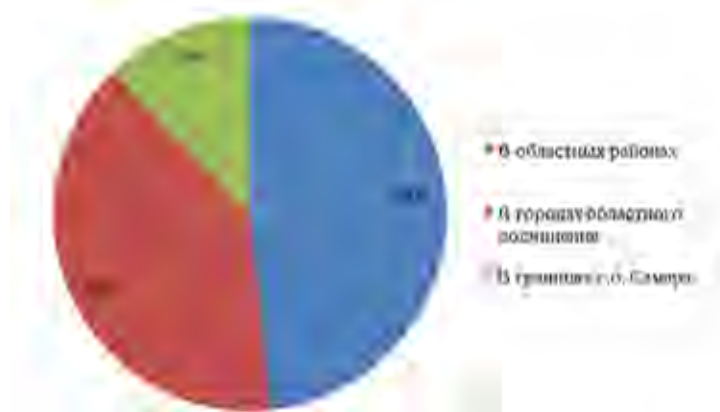


Рисунок 7.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

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

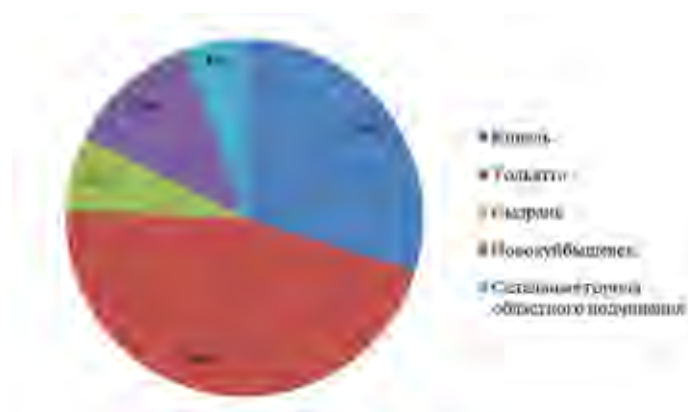


Рисунок 7.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

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



Рисунок 7.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

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

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

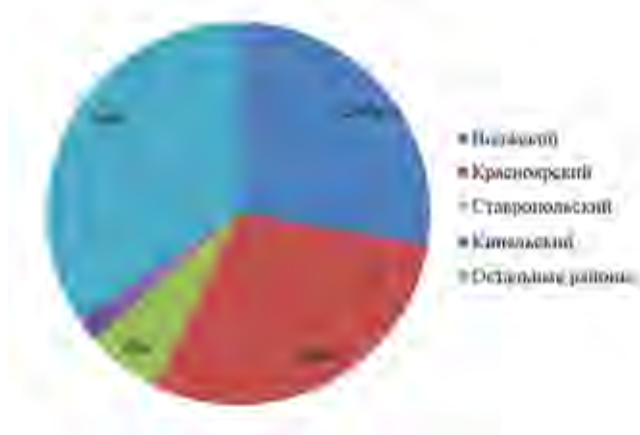


Рисунок 7.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В городах областного подчинения и областных центрах Самарской области цены предложения на земли под промышленные объекты существенно ниже, чем в г. Самара. На протяжении года цены на земельные участки в городах Самарской области или не менялись, или же немного, но повышались. В г. Жигулевск и в г. Сызрань ежеквартально на рынке земельных участков под производственно-складское использование по 2-3 объекта, поэтому динамика в этом городе неоднородна.

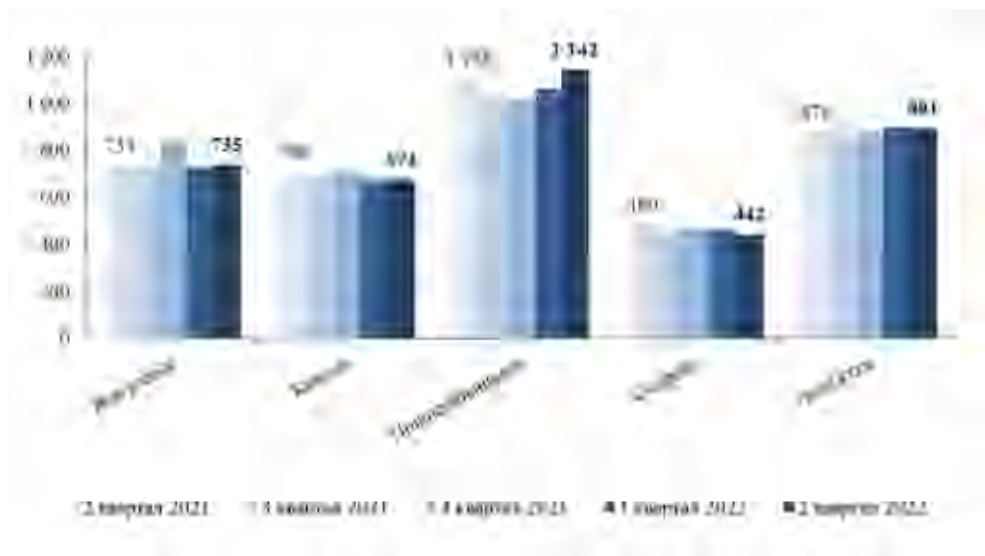


Рисунок 7.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

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



Рисунок 7.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного

подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.

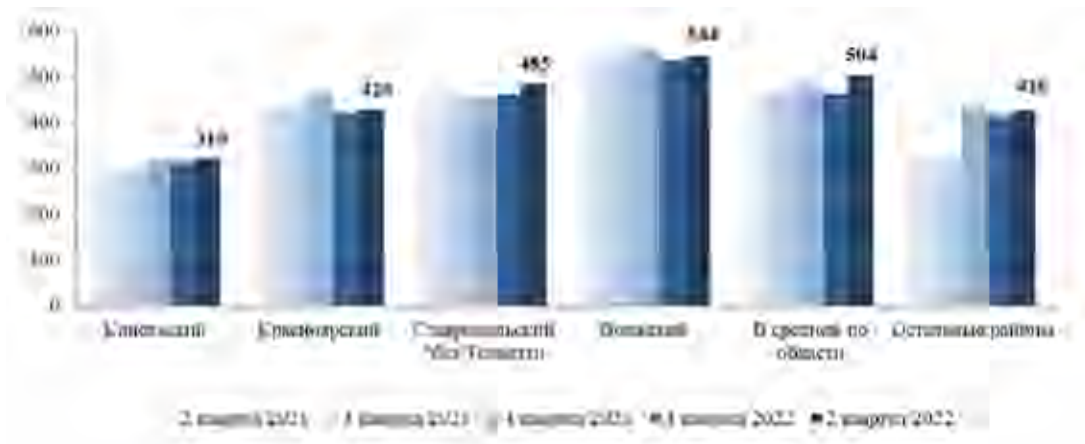


Рисунок 7.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

Таблица 7.7 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по муниципальным районам Самарской области, руб./кв.м

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

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

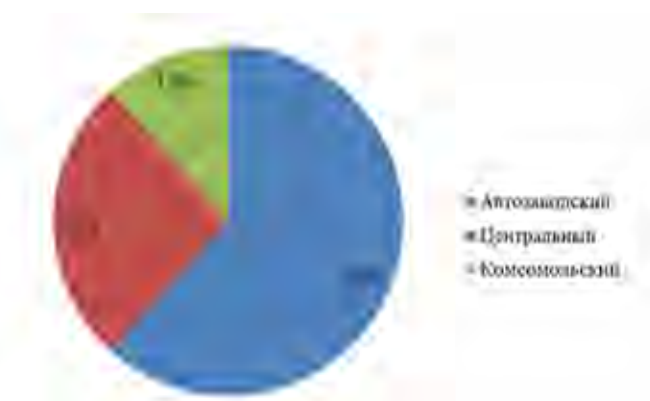


Рисунок 7.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

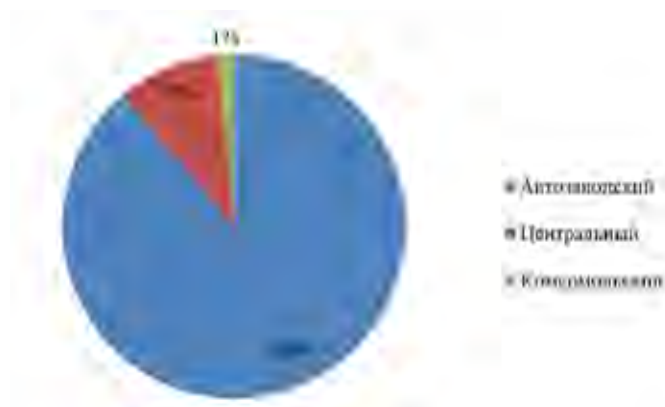


Рисунок 7.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

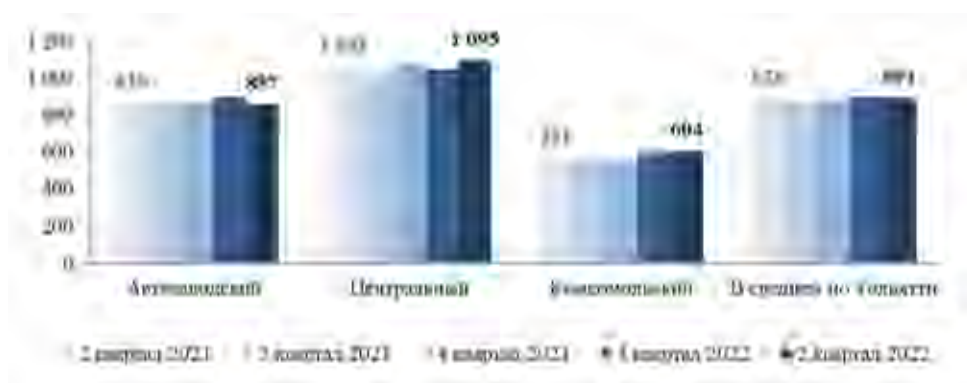


Рисунок 7.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м

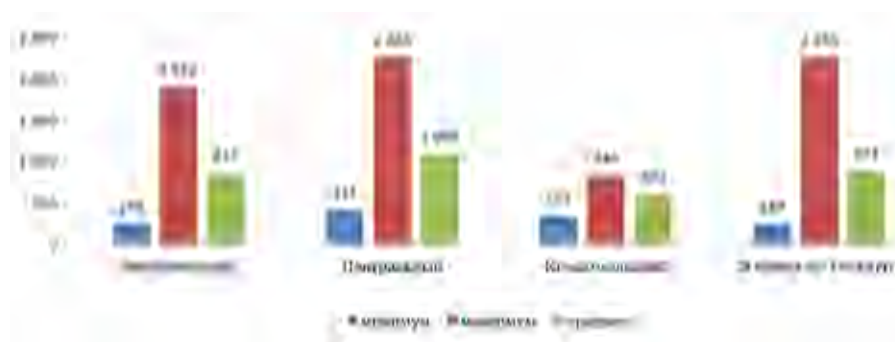


Рисунок 7.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Таблица 7.8 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленно-складское использование в Самарской области

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

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

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

Таблица 7.9 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2022 г.

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

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

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

- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).
- В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.
- Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.
- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).
- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельный участок промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).
- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

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

7.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

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

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96
9	Площадь, кв.м.	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	22 000,00
10	Стоимость, руб.	15 000 000,00	42 000 000,00	100 000 000,00	24 000 000,00	18 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	818,18

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1
 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275033808/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271053171/

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.

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 818 руб. за один квадратный метр до 1250 руб. за один квадратный метр для земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

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.

Вывод: *С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является – Для жилой и общественно-деловой застройки. Наиболее эффективное использование улучшений на земельном участке – снос.*

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

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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 равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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 рыночной стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

9.3.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

9.3.4 Методы оценки земельных участков

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части

расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Таблица 9-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы

друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

10.2 Выбор единиц сравнения

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

10.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки (земельный участок) представлены в таблице ниже.

10.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96
9	Площадь, кв.м.	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	22 000,00
10	Стоимость, руб.	15 000 000,00	42 000 000,00	100 000 000,00	24 000 000,00	18 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	818,18
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275033808/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271053171/

***Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов). По результатам проведенных телефонных интервью, земельный участок при совершении сделки освобождается от имеющихся строений.**

10.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит -11.5%.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9.0%	3.9%	14.1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8.7%	4.5%	12.8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11.5%	8.0%	15.0%

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Сентябрь 2023 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога. Ввиду отсутствия необходимо количества объектов аналогов для расчета достоверной справедливой стоимости расположенных в г. Жигулевске, Оценщик приводит к расчету объекты аналоги расположенные в г. Тольятти. Необходимо введение корректировки. Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 36. Численность населения г. Тольятти 685619 тыс. человек, г. Жигулевск 49921 тыс. человек. Типовой объект 2.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах (расширенный объект оценки и объект аналога для земельных участков под жилищную застройку)

Таблица 36

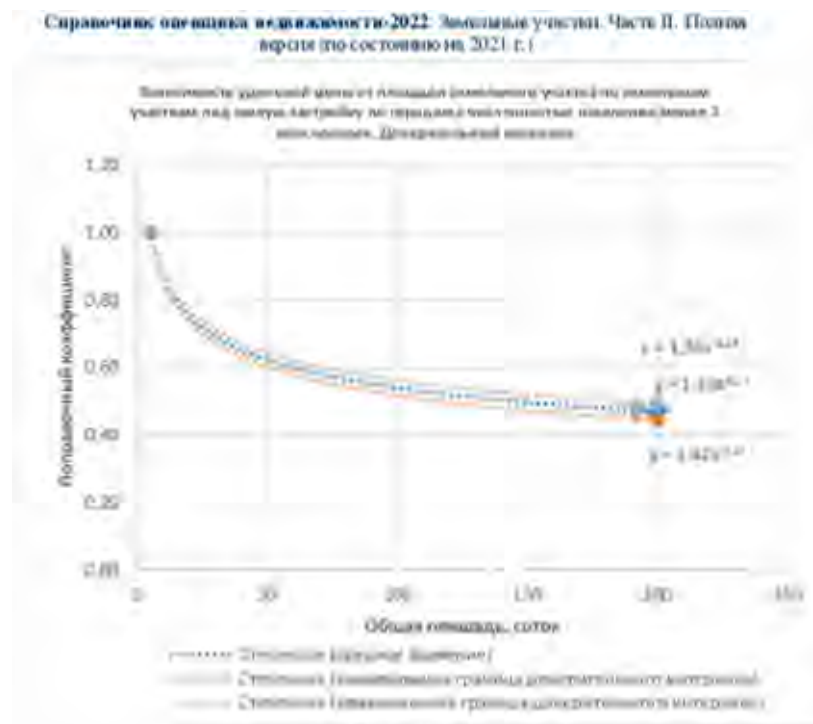
Город расположения объекта аналога	Численность тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,86	0,76	0,67	0,60	0,53	0,47	0,42	0,37	0,33	0,29	0,26	0,23
25-40	1,17	1,00	0,90	0,79	0,70	0,61	0,55	0,49	0,43	0,38	0,34	0,30	0,27
40-60	1,32	1,17	1,00	0,89	0,79	0,70	0,62	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	0,30
60-90	1,43	1,28	1,17	1,00	0,89	0,79	0,71	0,63	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34
90-135	1,58	1,45	1,32	1,17	1,00	0,89	0,80	0,71	0,63	0,56	0,49	0,44	0,39
135-200	1,89	1,72	1,58	1,43	1,28	1,17	1,00	0,89	0,80	0,71	0,63	0,56	0,49
200-280	2,11	1,92	1,76	1,58	1,43	1,28	1,17	1,00	0,89	0,80	0,71	0,63	0,56
280-420	2,36	2,14	1,99	1,79	1,59	1,41	1,25	1,12	1,00	0,89	0,80	0,71	0,63
420-630	2,67	2,40	2,22	1,99	1,79	1,59	1,41	1,25	1,12	1,00	0,89	0,80	0,71
630-950	3,01	2,69	2,49	2,22	1,99	1,79	1,59	1,41	1,25	1,12	1,00	0,89	0,80
950-1400	3,33	2,93	2,68	2,29	2,02	1,79	1,59	1,41	1,25	1,12	1,00	0,89	0,80
1400-2100	3,82	3,31	2,91	2,57	2,28	2,02	1,81	1,62	1,44	1,27	1,13	1,00	0,89

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Корректировка на площадь объекта

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

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



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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96
2	Цена предложения по объявлению, руб.		15 000 000	42 000 000	100 000 000	24 000 000	18 000 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	227 981,00	12 000	42 000	80 000	27 000	22 000
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	818,18
6	Среднее значение, руб./кв.м		1 041,41				
7	Коэффициент вариации		19,31%				
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 250,00	1 000,00	1 250,00	888,89	818,18

8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Корректировка ед. цены		-143,75	-115,00	-143,75	-102,22	-94,09
	Скорректированная ед. цена		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	724,09
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	724,09
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	15 сентября 2023 года	15 сентября 2023 года	15 сентября 2023 года	15 сентября 2023 года	15 сентября 2023 года	15 сентября 2023 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	724,09
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для жилой и общественно-деловой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 106,25	885,00	1 106,25	786,67	724,09
12	Местоположение	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
	Корректировка		-56,00%	-56,00%	-56,00%	-56,00%	-56,00%
	Корректировка ед. цены		-619,50	-495,60	-619,50	-440,54	-405,49
	Скорректированная ед. цена		486,75	389,40	486,75	346,13	318,60
13	Транспортная доступность	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		486,75	389,40	486,75	346,13	318,60
14	Площадь, кв.м	227 981,00	12 000,00	42 000,00	80 000,00	27 000,00	22 000,00
	свободный член	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900	1,3900
	степень	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100	-0,2100
	у	0,1042	0,1934	0,1486	0,1298	0,1631	0,1703
	Корректировка		-46,12%	-29,88%	-19,72%	-36,11%	-38,81%
	Корректировка ед. цены		-224,49	-116,35	-95,99	-124,99	-123,65

	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	194,95
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	194,95
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	194,95
16	Расположение участка относительно красной (первой) линии	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		262,26	273,05	390,76	221,14	194,95
	Среднее значение, руб./кв.м		268,43				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

17	Коэффициент вариации		28,04%				
18	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-987,74	-726,95	-859,24	-667,75	-623,23
20	Относительная величина внесенных корректировок		-79,02%	-72,70%	-68,74%	-75,12%	-76,17%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	Удельная стоимость		52,45	54,61	78,15	44,23	38,99
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	268,43					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

10.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	268,4300	61 196 939,83
	Итого:		227 981,00			61 196 939,83

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 15 сентября 2023 года (НДС не облагается) составляет:

61 196 939,83 руб.

(Шестьдесят один миллион сто девяносто шесть тысяч девятьсот тридцать девять рублей 83 копейки.)

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-43-0923-06
Глава 10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

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

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входят объекты – Контора начальника участка, Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная которые имеют высокую степень физического износа. Фактически данные объекты являются ухудшениями оцениваемого земельного участка и требуют затрат на снос. В связи с тем, что объекты имеют высокую степень физического износа, и их достройка не представляется возможной, объекты фактически являются ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объектов с высокой степенью физического износа в составе объекта оценки т. к. объект оценки в отличие от объектов – аналогов требует дополнительных затрат для подготовки к использованию в соответствии с НЭИ.

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

№ п/п	Наименование	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов
1	АртИнвестГрупп	400,00
2	Сносим.ком	420,00
3	ООО "КАСКАД"	350,00
	Средние значение	390,00

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

Расчет стоимости демонтажа объектов

№	Здание	Общая пл-дь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	1 236,16	390,00	482 102,40
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	5 736,32	390,00	2 237 164,80
				ИТОГО	2 719 267,20

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

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	61 196 939,83	2 719 267,20	58 477 672,63	58 478 000,00
	Итого:	15 582,00				58 478 000,00

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 15 сентября 2023 года с учетом затрат на снос (в том числе возвратные материалы) составляет:

58 478 000,00 руб. (Пятьдесят восемь миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек.) (НДС не облагается)

11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входят объекты – Контора начальника участка, Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная которые имеют высокую степень физического износа. Фактически данные объекты являются ухудшениями оцениваемого земельного участка и требуют затрат на снос. Ввиду этого оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, то есть единственно применимый подход к оценке - затратный подход.

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

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

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

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-43-0923-06
 Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 386,30 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0204003:614, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	не применялся	0,00	58 478 000,00	1,00	не применялся	0,00	58 478 000,00
Итого:											58 480 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, на 15 сентября 2023 года округленно составляет:

58 480 000,00 руб.

(Пятьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек.)⁵

Оценщик

/ Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./



⁵ Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

12.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	58 478 000,00
	Итого:				58 480 000,00

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

13.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №31, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>).

14 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>

13.06.2023 № **07-02957/23**

на № _____ б/н _____ от 08.06.2023

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

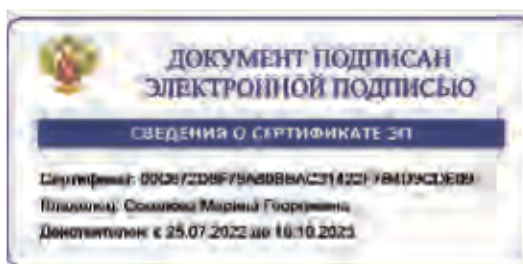
mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.04.2023 №29-04/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.04.2023

Дата составления выписки 24.04.2023

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.04.2023 №30-04/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

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

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

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.04.2023

Дата составления выписки 24.04.2023

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

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
для страховых **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**, - (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. 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»

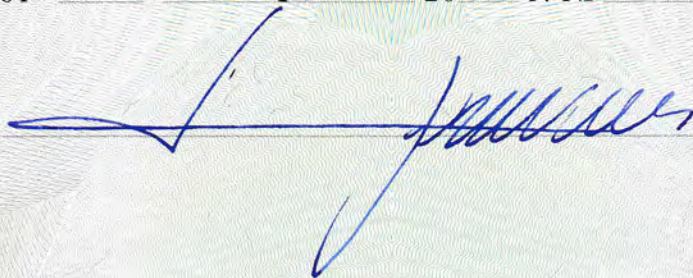
выдан

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»

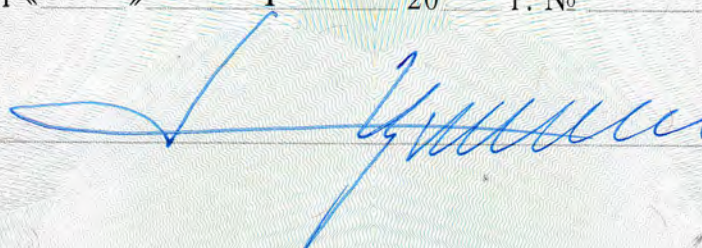
выдан

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»

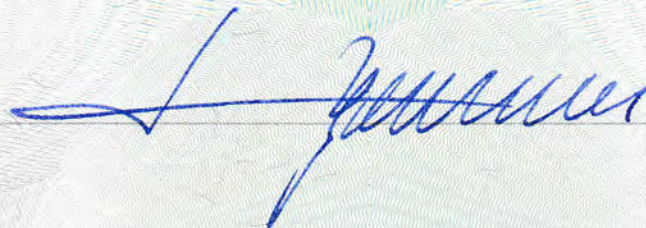
выдан

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»

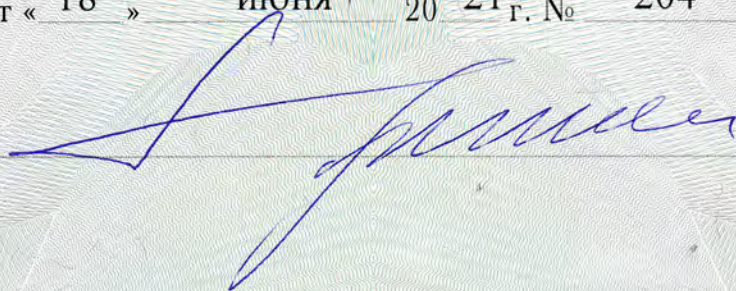
выдан

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

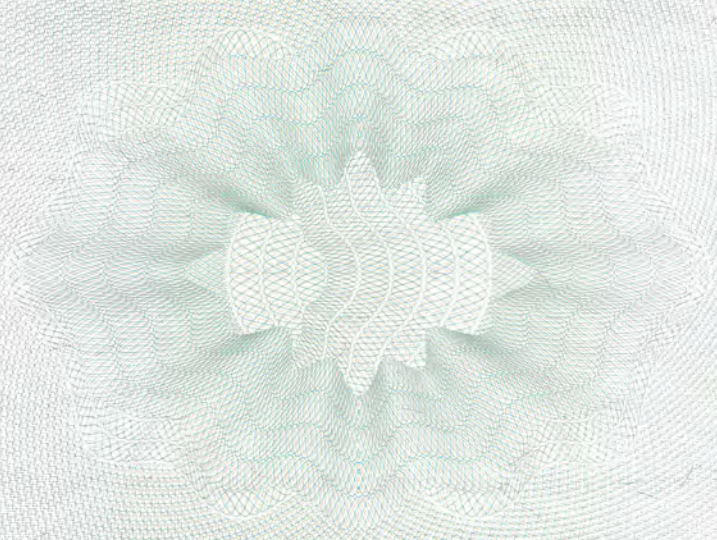
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.09.2023, поступившего на рассмотрение 04.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0206007		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0001209; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0001209:А_А1//0061:06:0000:000:0:0		
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Площадь:	1792.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	21911851.35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



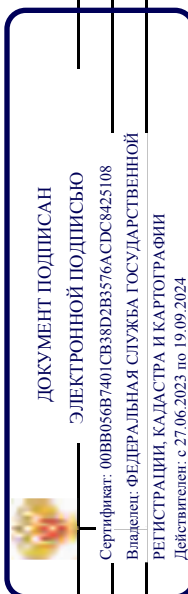
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия


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

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569			
Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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 63-63-02/039/2009-341 01.12.2009 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.02.2016 14:51:44
	номер государственной регистрации:		63-63-02/039/2009-341
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2014 по 01.09.2014
	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:		Изменения, № 1588-94199522-1, выдан 10.11.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



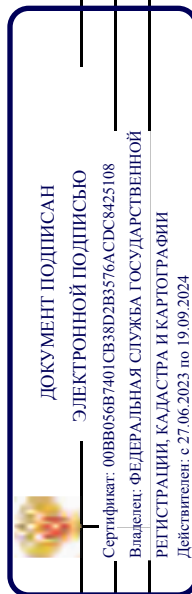
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 6
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569	
Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261	
<p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009</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, № 12, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012</p>	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201075569	
Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261	

	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	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 возращении 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

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 04.09.2023, поступившего на рассмотрение 04.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438			
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0204003		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0002277; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0002277:A2//0061:06:0091:000:0:0		
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Площадь:	386.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Контора начальника участка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4701164.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

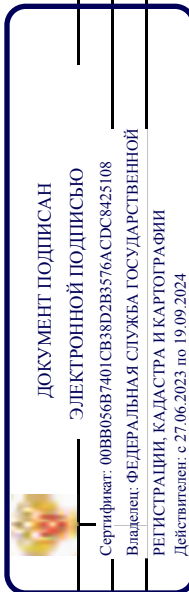


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	
Кадастровый номер: 63:02:0204003:614	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	
Кадастровый номер: 63:02:0204003:614	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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 63-63-02/039/2009-338 01.12.2009 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:	29.02.2016 15:49:48	
	номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-338	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024	
	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:		Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 63:02:0204003:614	

	<p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, выдан 10.11.2009</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009</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, № 12, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральными службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012</p>
--	--



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

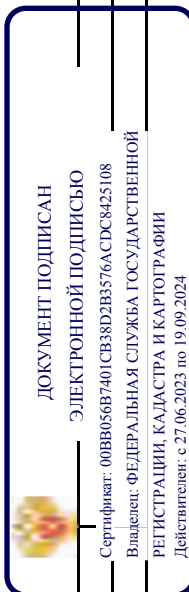
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438	
Кадастровый номер: 63:02:0204003:614	

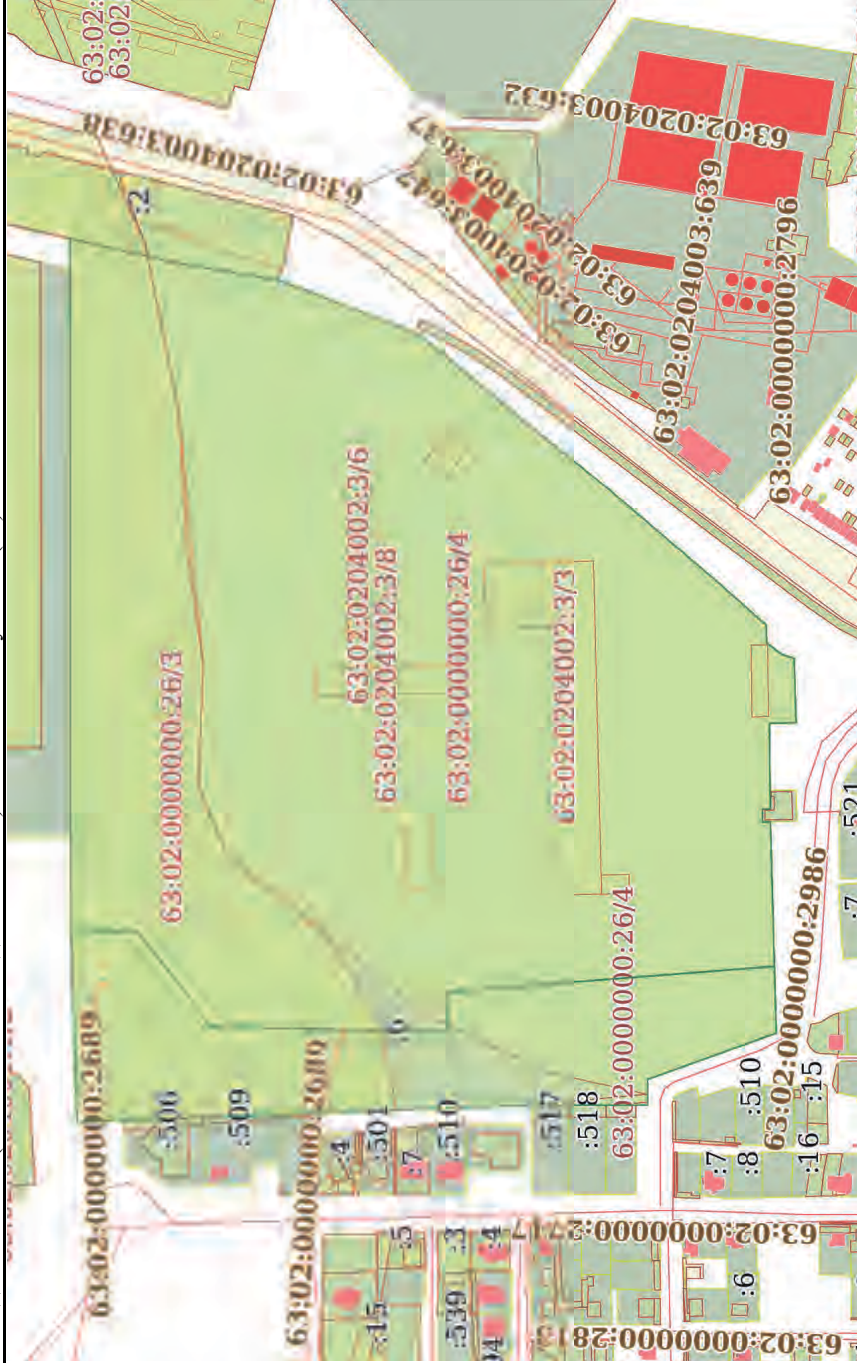
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	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 возращении 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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201070438			
Кадастровый номер: 63:02:0204003:614			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	Инициалы, фамилия
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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 04.09.2023, поступившего на рассмотрение 04.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
Номер кадастрового квартала: 63:02:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера: 26.09.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 63:02:0000000:0026	
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	
Площадь: 227981	
Кадастровая стоимость, руб.: 349713734.76	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 63:02:0204003:614, 63:02:0206007:1261	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования: Для жилой и общественно-деловой застройки	
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: данные отсутствуют	



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

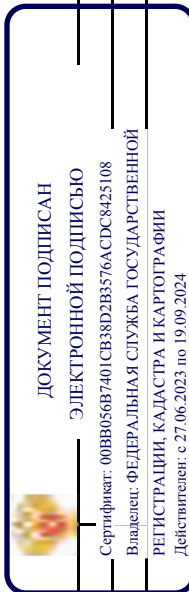
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-20117470	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой 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) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 63:02:0204001:6 - 34758 кв.м, 63:02:0204002:3 - 193223 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 24
63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
<p>Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2021; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области.</p>	
Получатель выписки:	
Толстенко Сергей Николаевич	




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 листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-327 01.12.2009 00:00:00</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 29.02.2016 15:11:31</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-02/039/2009-327</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.04.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p>


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

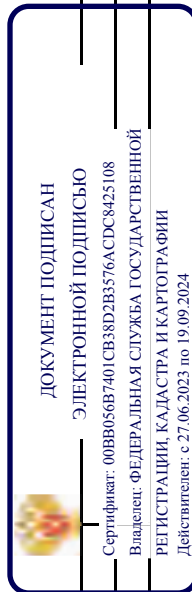
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
	<p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, выдан 10.11.2009</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009</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, № 12, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012</p>
	<p> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-20117470	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

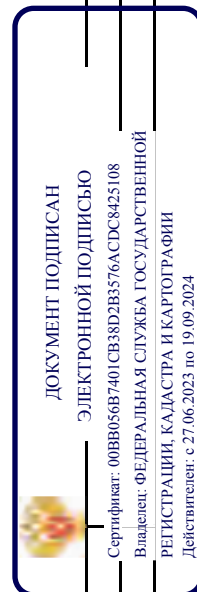
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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 возращении 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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



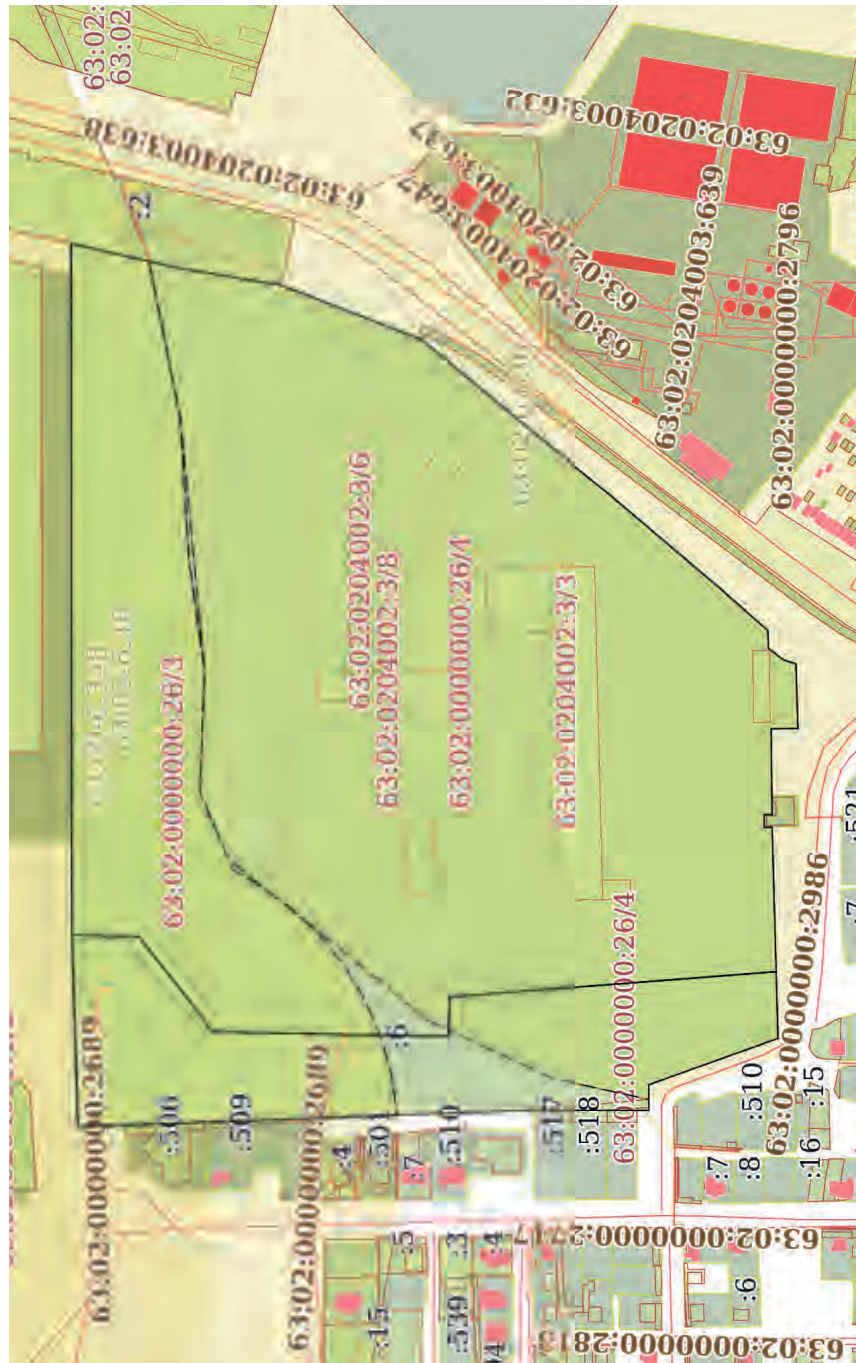
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 3
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000

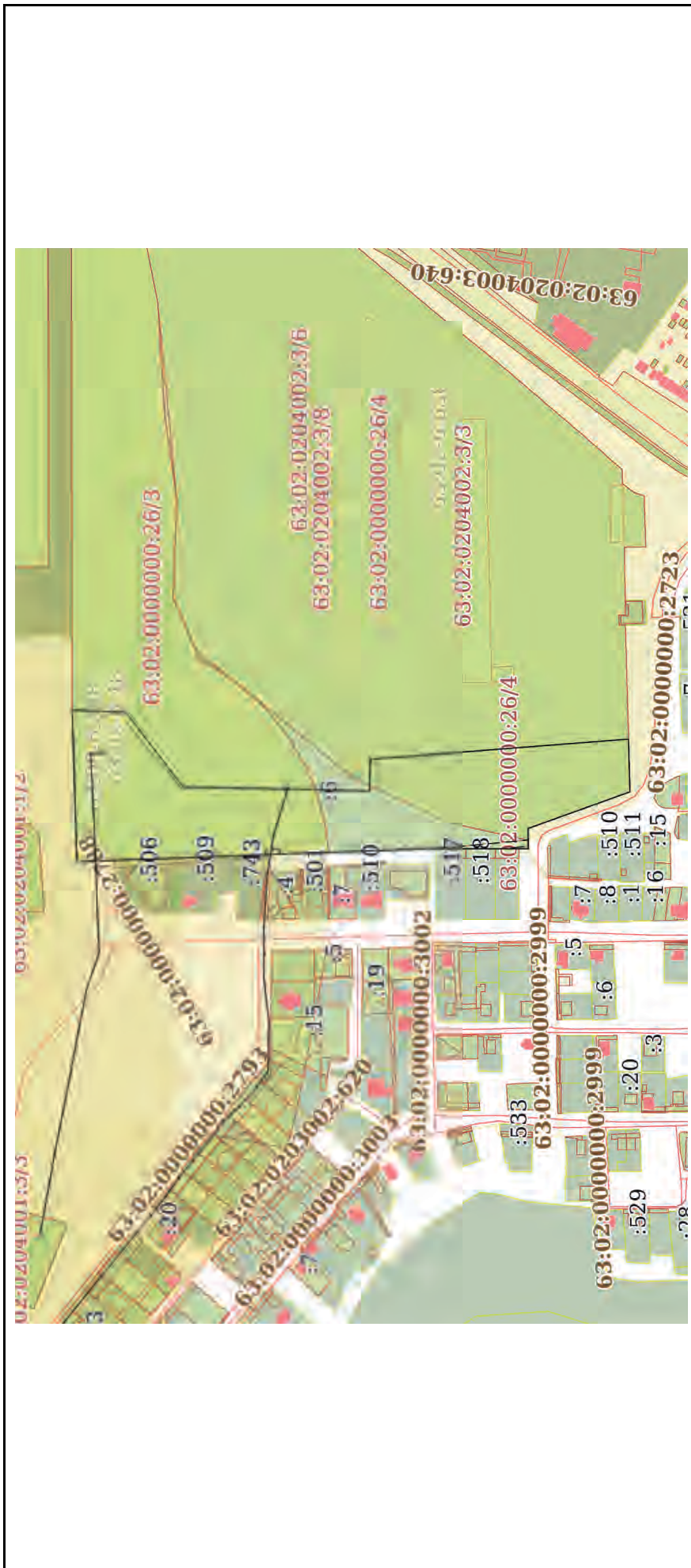
Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
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 3	Всего листов раздела 3: 3
Лист № 2 раздела 3	Всего разделов: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	



Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			



Масштаб 1:5000

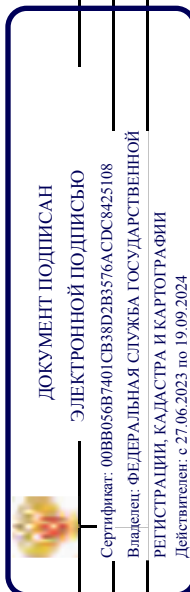
Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
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
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	2.1.2	272°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
2	2.1.2	2.1.3	1°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	52°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	1°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.6	89°55.4'	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	192°52.0'	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
7	2.1.7	2.1.8	189°34.4'	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
8	2.1.8	2.1.9	181°9.2'	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
9	2.1.9	2.1.10	201°16.1'	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	219°38.6'	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	218°46.7'	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	220°30.3'	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.14	221°38.5'	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.14	2.1.15	268°2.7'	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2.1.15	2.1.16	217°5.1'	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2.1.16	2.1.17	197°20.5'	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2.1.17	2.1.18	268°8.3'	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2.1.18	2.1.19	359°29.3'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2.1.19	2.1.20	269°16.0'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2.1.20	2.1.21	269°24.7'	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24			
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770									
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)									
1	2	3	4	5	6	7	8		
21	2.1.21	2.1.22	358°25.1'	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
22	2.1.22	2.1.23	268°23.5'	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
23	2.1.23	2.1.24	178°15.1'	5.24	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
24	2.1.24	2.1.25	268°24.6'	96.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	2.1.25	2.1.1	355°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют		
26	3.1.1	3.1.2	268°24.7'	44.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	3.1.2	3.1.3	340°10.3'	91.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	3.1.3	3.1.4	269°32.0'	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	3.1.4	3.1.5	269°33.6'	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	3.1.5	3.1.6	269°28.3'	2.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	3.1.6	3.1.7	0°1.6'	20.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	3.1.7	3.1.8	0°3.6'	57.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	3.1.7	3.1.7			данные отсутствуют	63:02:0204001:508	адрес отсутствует		
34	3.1.8	3.1.9	357°52.7'	133.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	3.1.8	3.1.8			данные отсутствуют	63:02:0204001:517	Самарская область, Ставропольский район, с.Александровка, ул.Александровская, д.30А, кв.132		
36	3.1.9	3.1.10	357°54.5'	12.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	3.1.10	3.1.11	357°52.7'	159.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	3.1.10	3.1.10			данные отсутствуют	63:02:0204001:743	адрес отсутствует		
39	3.1.11	3.1.12	88°12.2'	128.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	3.1.12	3.1.13	181°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
41	3.1.13	3.1.14	232°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
42	3.1.14	3.1.15	181°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
43	3.1.15	3.1.16	92°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
44	3.1.16	3.1.1	175°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

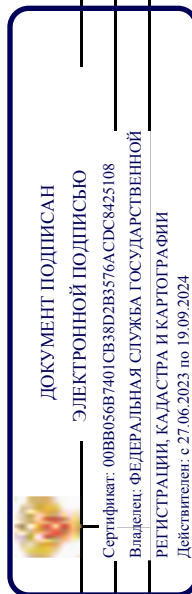
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-20117470			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

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	412918.53	133265.31	-	0.3
2	412917.29	133220.57	-	0.3
3	413003.51	1333189.48	-	0.3
4	413003.43	1333179.67	-	0.3
5	413003.39	1333174.46	-	0.3
6	413003.37	1333172.29	-	0.3
7	413024.27	1333172.3	-	0.3
8	413081.33	1333172.36	-	0.3
9	413214.38	1333167.43	-	0.3
10	413226.43	1333166.99	-	0.3
11	413386.25	1333161.07	-	0.3
12	413390.29	1333289.82	-	0.3
13	413344.73	1333288.33	-	-
14	413296.1	1333224.87	-	0.3
15	413138.34	1333221.58	-	-
16	413137.4	1333248.27	-	0.3
17	412918.53	1333265.31	-	0.3
1	413137.4	1333248.27	-	0.3
2	412918.53	1333265.31	-	0.3
3	412921.22	1333362.19	-	0.3
4	412926.46	1333362.03	-	0.3
5	412926.7	1333370.58	-	0.3

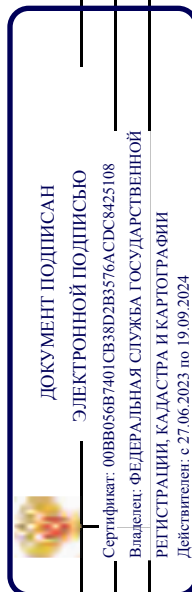


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-20117470			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

1	2	3	4	5
6	412921.27	133370.73	-	0.3
7	412921.66	1333408.74	-	0.3
8	412921.91	1333428.25	-	0.3
9	412903.99	1333428.41	-	0.3
10	412905.4	1333471.79	-	0.3
11	412913.47	1333474.31	-	0.3
12	412923.67	1333482.02	-	0.3
13	412924.08	1333494.03	-	0.3
14	412955.29	1333521.78	-	0.3
15	413029.31	1333585.01	-	0.3
16	413082.01	1333627.35	-	0.3
17	413155.92	1333688.59	-	0.3
18	413252.52	1333726.19	-	0.3
19	413256.49	1333726.27	-	0.3
20	413319.81	1333736.95	-	0.3
21	413390.91	1333753.19	-	0.3
22	413390.29	1333289.82	-	0.3
23	413344.73	1333288.33	-	0.3
24	413296.1	1333224.87	-	0.3
25	413138.34	1333221.58	-	0.3
26	413137.4	1333248.27	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3
Лист № 2 раздела 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

221

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0000000:26/1	227981	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим исп. земли. Водоохран. зона р. Волга. Пост. Правительства РФ № 1404 от 23.11.1996 г.
63:02:0000000:26/2	63322	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими




 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B35766ACDC8425108
 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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

			разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48
63:02:0000000:26/3	63320		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

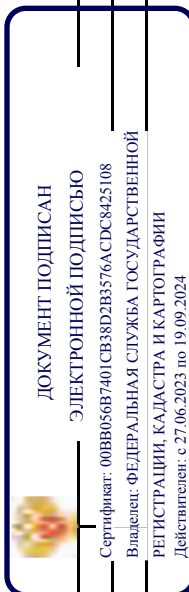
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3
	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

	распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границ: 63.02.2.49
63:02:0000000:26/4	157207
<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; не установлен; рекевизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границ: 63:02-6.636; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413172.72	1333168.97	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	1333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

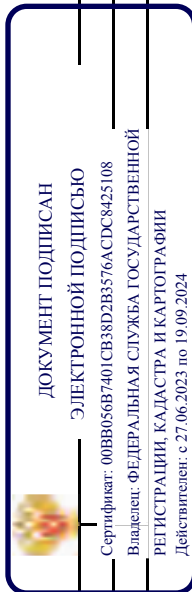
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413181.59	1333168.64	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	1333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-



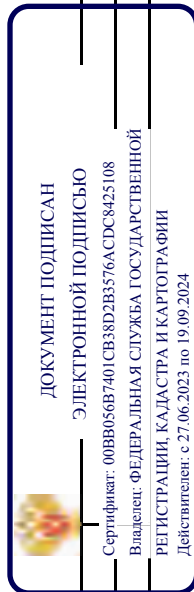
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 24	
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4	
Система координат	

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	413152.7	133232.94	-	-
2	413285.15	133340.56	-	-
3	413304.6	133385.31	-	-
4	413301.38	133467.38	-	-
5	413317.66	133363.63	-	-
6	413338.66	1333741.26	-	-
7	413319.81	1333736.95	-	-
8	413256.49	1333726.27	-	-
9	413252.52	1333726.19	-	-
10	413155.92	1333688.59	-	-
11	413082.01	1333627.35	-	-
12	413029.31	1333585.01	-	-
13	412955.29	1333521.78	-	-
14	412924.08	1333494.03	-	-
15	412923.67	1333482.02	-	-
16	412913.47	1333474.31	-	-
17	412905.4	1333471.79	-	-
18	412903.99	1333428.41	-	-
19	412921.91	1333428.25	-	-
20	412921.66	1333408.74	-	-
21	412921.27	1333370.73	-	-
22	412926.7	1333370.58	-	-
23	412926.46	1333362.03	-	-
24	412921.22	1333362.19	-	-

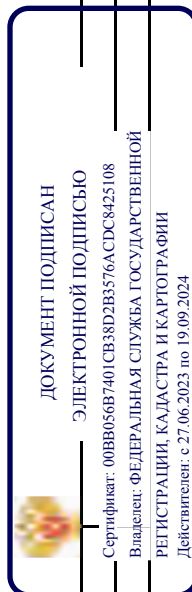


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201174770	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

1	2	3	4	5
25	412918.53	133265.31	-	-
26	413137.4	133248.27	-	-
27	413138.18	133226.14	-	-
1	413152.7	133232.94	-	-
1	412917.29	133220.57	-	-
2	413003.51	133189.48	-	-
3	413003.43	133179.67	-	-
4	413003.43	133179.63	-	-
5	413070.17	133194.32	-	-
6	413138.18	133226.14	-	-
7	413137.4	133248.27	-	-
8	412918.53	133265.31	-	-
1	412917.29	133220.57	-	-



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 01.03.2023, поступившего на рассмотрение 08.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

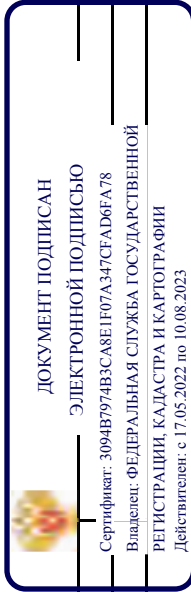
Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 63:02:0000000:0026		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.		
Площадь:	227981		
Кадастровая стоимость, руб.:	349713734.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0204003:614, 63:02:0206007:1261		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилой и общественно-деловой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

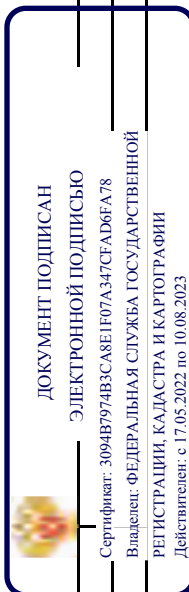
Сертификат: 3094B7974B3C8AE1E07A347CFADE6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
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) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 63:02:0204001:6 - 34758 кв.м, 63:02:0204002:3 - 193223 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
<p>Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2021; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области.</p>	
Получатель выписки: Филагов Владимир Дмитриевич	

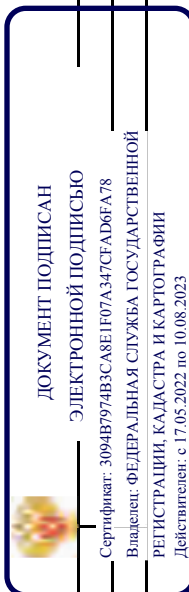


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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: 24	
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-327 01.12.2009 00:00:00</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 29.02.2016 15:11:31 номер государственной регистрации: 63-63-02/039/2009-327 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.04.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024 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: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 8
Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, выдан 10.11.2009	Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, выдан 10.11.2009
изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011
Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011	Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1607A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

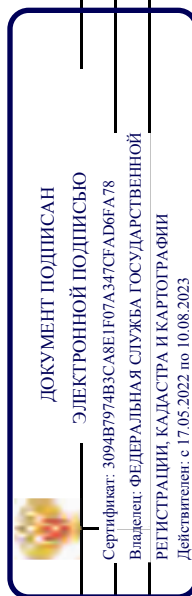
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

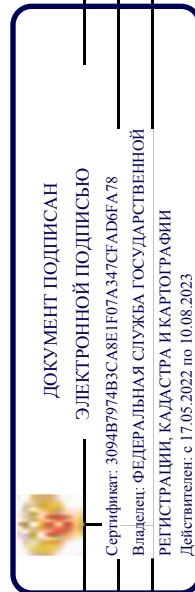
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	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 возращении 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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

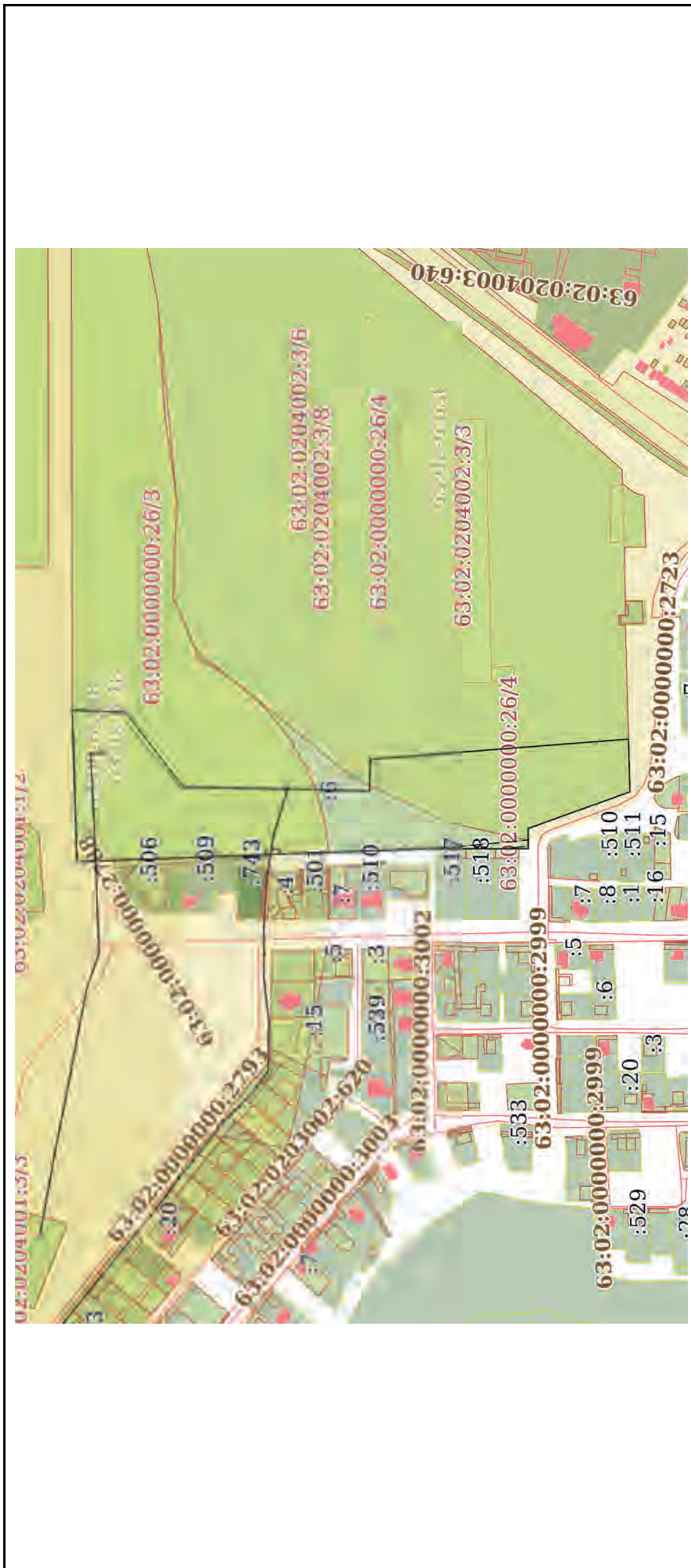
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)
План (чертеж, схема) земельного участка	



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA8D6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3
Лист № 2 раздела 3	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	



Масштаб 1:5000

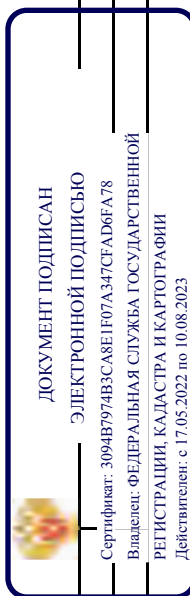
Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

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: 2
Всего листов выписки: 24	
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	2.1.2	272°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
2	2.1.2	2.1.3	1°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	52°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	1°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.6	89°55.4'	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	192°52.0'	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
7	2.1.7	2.1.8	189°34.4'	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
8	2.1.8	2.1.9	181°9.2'	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
9	2.1.9	2.1.10	201°16.1'	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	219°38.6'	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	218°46.7'	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	220°30.3'	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.14	221°38.5'	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.14	2.1.15	268°2.7'	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2.1.15	2.1.16	217°5.1'	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2.1.16	2.1.17	197°20.5'	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2.1.17	2.1.18	268°8.3'	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2.1.18	2.1.19	359°29.3'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2.1.19	2.1.20	269°16.0'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2.1.20	2.1.21	269°24.7'	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 8			Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892									
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)									
1	2	3	4	5	6	7	8		
21	2.1.21	2.1.22	358°25.1'	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
22	2.1.22	2.1.23	268°23.5'	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
23	2.1.23	2.1.24	178°15.1'	5.24	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14		
24	2.1.24	2.1.25	268°24.6'	96.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	2.1.25	2.1.1	355°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют		
26	3.1.1	3.1.2	268°24.7'	44.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	3.1.2	3.1.3	340°10.3'	91.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	3.1.3	3.1.4	269°32.0'	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	3.1.4	3.1.5	269°33.6'	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	3.1.5	3.1.6	269°28.3'	2.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	3.1.6	3.1.7	0°1.6'	20.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	3.1.7	3.1.8	0°3.6'	57.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	3.1.7	3.1.7			данные отсутствуют	63:02:0204001:508	адрес отсутствует		
34	3.1.8	3.1.9	357°52.7'	133.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	3.1.8	3.1.8			данные отсутствуют	63:02:0204001:517	Самарская область, Ставропольский район, с.Александровка, ул.Александровская, д.30А, кв.132		
36	3.1.9	3.1.10	357°54.5'	12.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	3.1.10	3.1.11	357°52.7'	159.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	3.1.10	3.1.10			данные отсутствуют	63:02:0204001:743	данные отсутствуют		
39	3.1.11	3.1.12	88°12.2'	128.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	3.1.12	3.1.13	181°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
41	3.1.13	3.1.14	232°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
42	3.1.14	3.1.15	181°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
43	3.1.15	3.1.16	92°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		
44	3.1.16	3.1.1	175°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1Е07А347СFADБ6FА78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

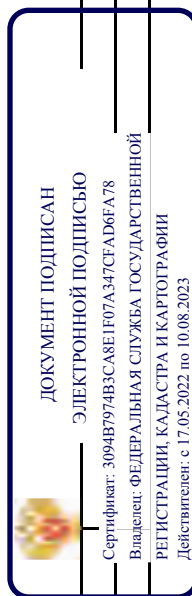
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

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	412918.53	133265.31	-	0.3
2	412917.29	133220.57	-	0.3
3	413003.51	1333189.48	-	0.3
4	413003.43	1333179.67	-	0.3
5	413003.39	1333174.46	-	0.3
6	413003.37	1333172.29	-	0.3
7	413024.27	1333172.3	-	0.3
8	413081.33	1333172.36	-	0.3
9	413214.38	1333167.43	-	0.3
10	413226.43	1333166.99	-	0.3
11	413386.25	1333161.07	-	0.3
12	413390.29	1333289.82	-	0.3
13	413344.73	1333288.33	-	-
14	413296.1	1333224.87	-	0.3
15	413138.34	1333221.58	-	-
16	413137.4	1333248.27	-	0.3
17	412918.53	1333265.31	-	0.3
1	413137.4	1333248.27	-	0.3
2	412918.53	1333265.31	-	0.3
3	412921.22	1333362.19	-	0.3
4	412926.46	1333362.03	-	0.3
5	412926.7	1333370.58	-	0.3

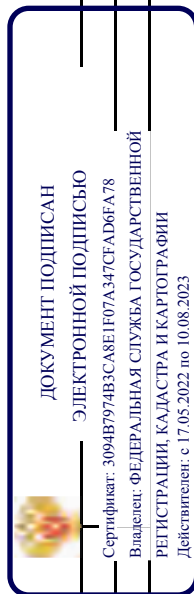


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

1	2	3	4	5
6	412921.27	133370.73	-	0.3
7	412921.66	1333408.74	-	0.3
8	412921.91	1333428.25	-	0.3
9	412903.99	1333428.41	-	0.3
10	412905.4	1333471.79	-	0.3
11	412913.47	1333474.31	-	0.3
12	412923.67	1333482.02	-	0.3
13	412924.08	1333494.03	-	0.3
14	412955.29	1333521.78	-	0.3
15	413029.31	1333585.01	-	0.3
16	413082.01	1333627.35	-	0.3
17	413155.92	1333688.59	-	0.3
18	413252.52	1333726.19	-	0.3
19	413256.49	1333726.27	-	0.3
20	413319.81	1333736.95	-	0.3
21	413390.91	1333753.19	-	0.3
22	413390.29	1333289.82	-	0.3
23	413344.73	1333288.33	-	0.3
24	413296.1	1333224.87	-	0.3
25	413138.34	1333221.58	-	0.3
26	413137.4	1333248.27	-	0.3



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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2			



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:



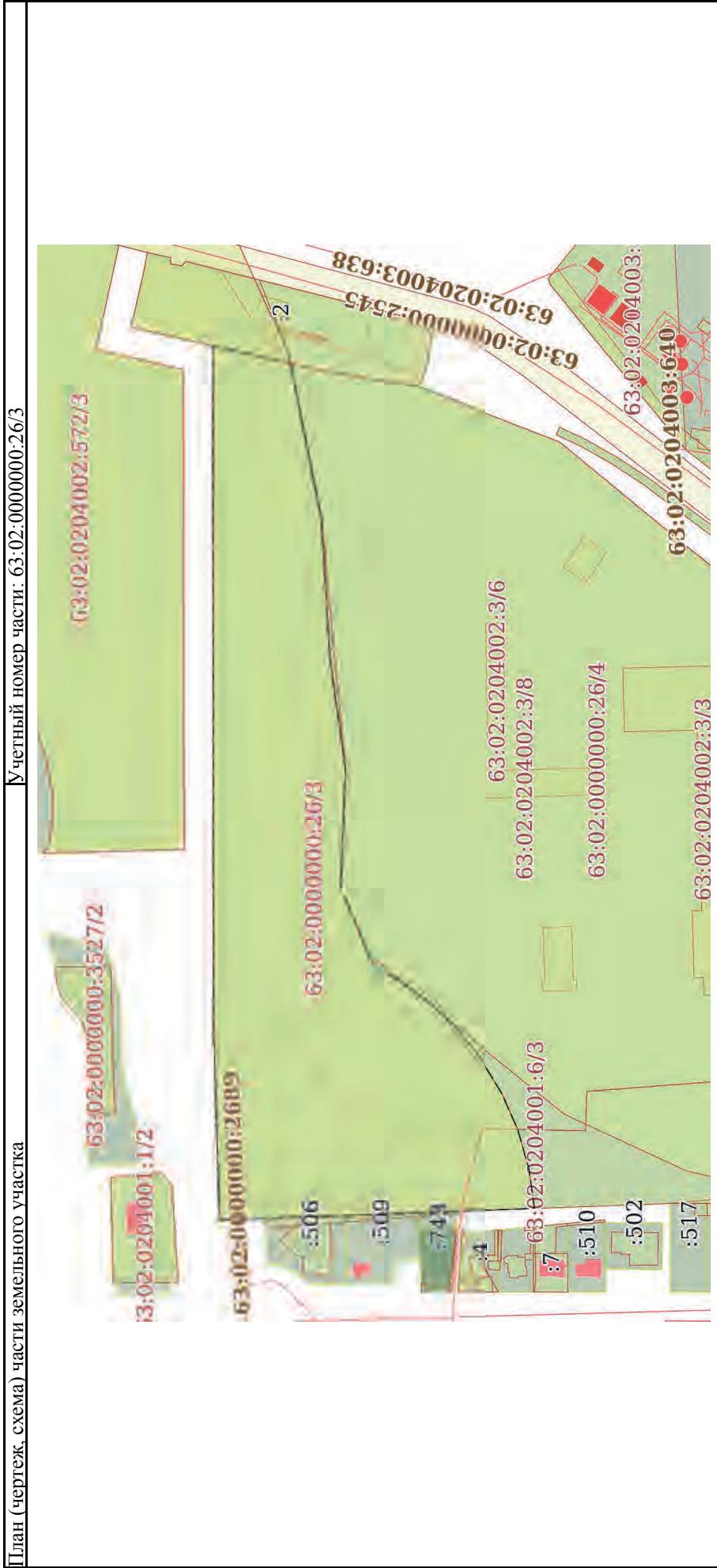
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA8D6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

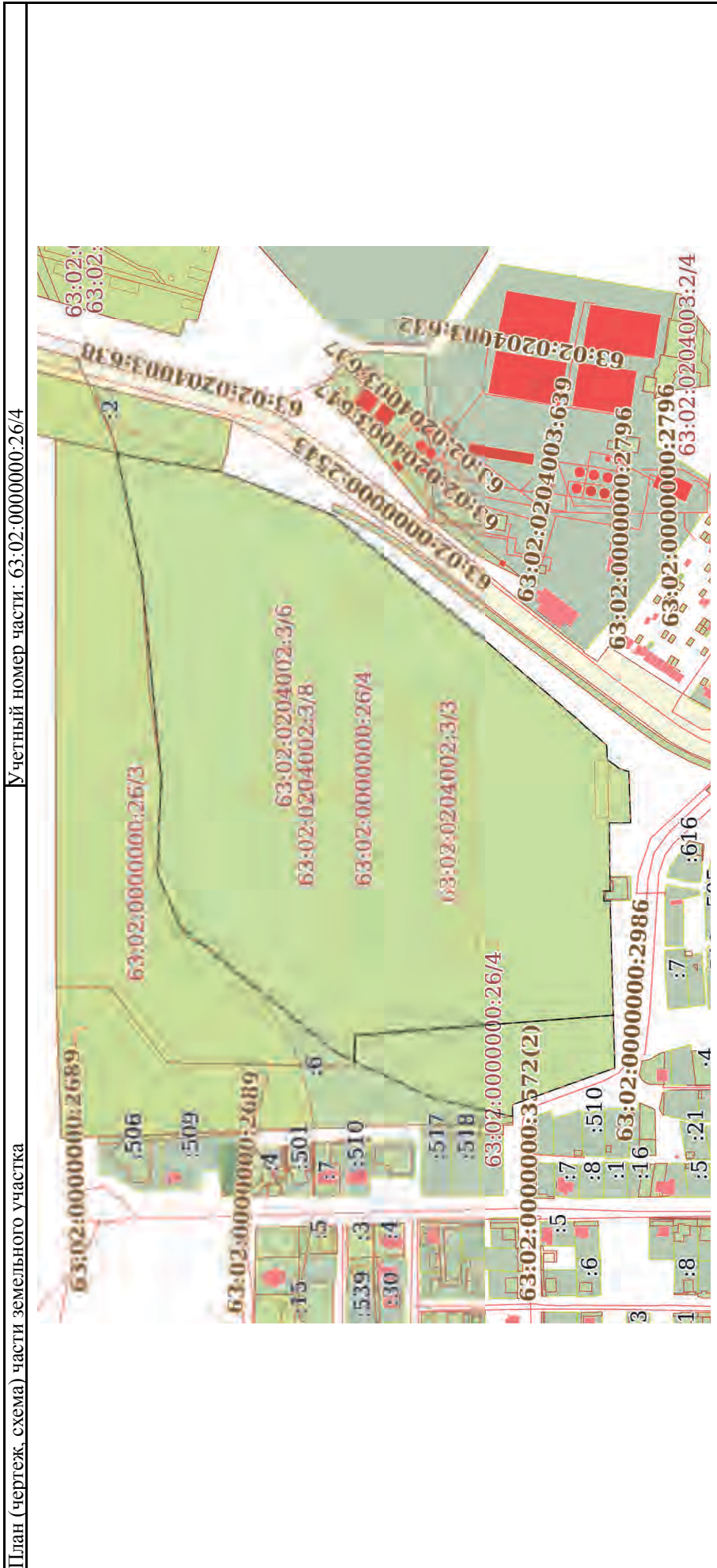
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA0B6A78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3
Лист № 3 раздела 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24	
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	



Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

246

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

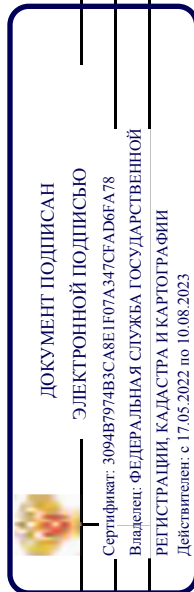
Сертификат: 3094B7974B3СА8E1E07A347CFAДБ6А78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0000000:26/1	227981	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим исп. земли. Водоохран. зона р. Волга. Пост. Правительства РФ № 1404 от 23.11.1996 г.
63:02:0000000:26/2	63322	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автотранспортных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автотранспортные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими

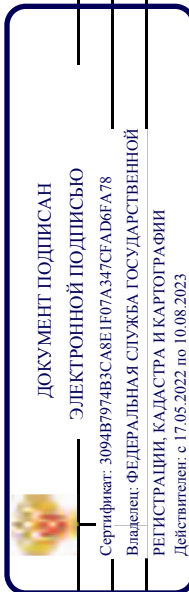


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

			разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48
63:02:0000000:26/3	63320		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9)

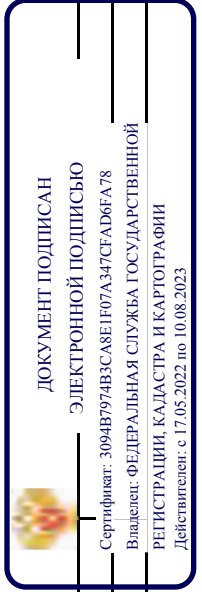


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

63:02:0000000:26/4	157207	<p>распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границ: 63:02-6.636; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>
--------------------	--------	---



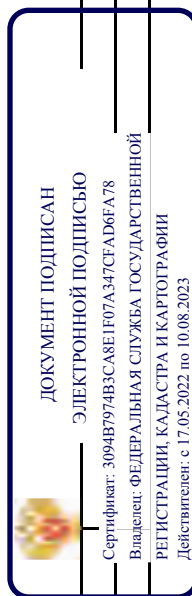
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413172.72	1333168.97	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	1333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-



полное наименование должности

инициалы, фамилия

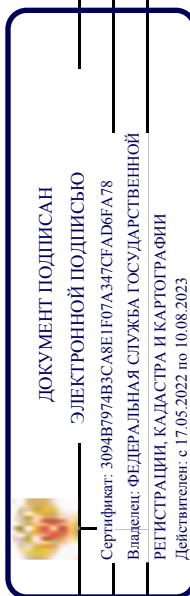
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-5688982	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413181.59	1333168.64	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	1333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-



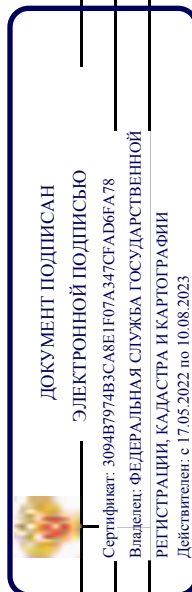
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
Всего листов выписки: 24	Всего разделов: 8
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892	
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4	
Система координат	

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	413152.7	133232.94	-	-
2	413285.15	133340.56	-	-
3	413304.6	133385.31	-	-
4	413301.38	133467.38	-	-
5	413317.66	133363.63	-	-
6	413338.66	1333741.26	-	-
7	413319.81	1333736.95	-	-
8	413256.49	1333726.27	-	-
9	413252.52	1333726.19	-	-
10	413155.92	1333688.59	-	-
11	413082.01	1333627.35	-	-
12	413029.31	1333585.01	-	-
13	412955.29	1333521.78	-	-
14	412924.08	1333494.03	-	-
15	412923.67	1333482.02	-	-
16	412913.47	1333474.31	-	-
17	412905.4	1333471.79	-	-
18	412903.99	1333428.41	-	-
19	412921.91	1333428.25	-	-
20	412921.66	1333408.74	-	-
21	412921.27	1333370.73	-	-
22	412926.7	1333370.58	-	-
23	412926.46	1333362.03	-	-
24	412921.22	1333362.19	-	-

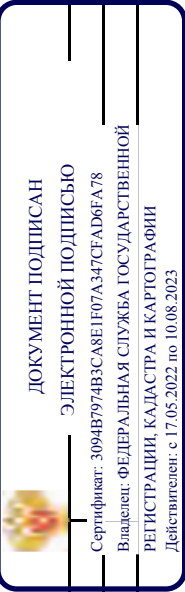


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56889892			
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)			

1	2	3	4	5
25	412918.53	133265.31	-	-
26	413137.4	133248.27	-	-
27	413138.18	133226.14	-	-
1	413152.7	133232.94	-	-
1	412917.29	133220.57	-	-
2	413003.51	133189.48	-	-
3	413003.43	133179.67	-	-
4	413003.43	133179.63	-	-
5	413070.17	133194.32	-	-
6	413138.18	133226.14	-	-
7	413137.4	133248.27	-	-
8	412918.53	133265.31	-	-
1	412917.29	133220.57	-	-



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 09.03.2023, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 09.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 13	
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	
Номер кадастрового квартала: 63:02:0204001	
Дата присвоения кадастрового номера: 26.09.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.
Площадь:	34758 +/- 96
Кадастровая стоимость, руб.:	16755093.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0000000:2689
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFADE6A78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	
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) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ № .. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные

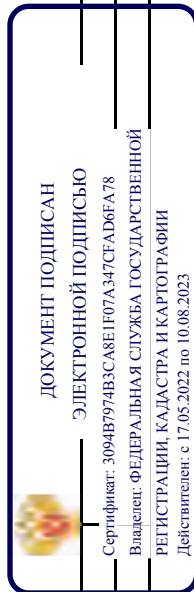


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFADE6A78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 13	
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	
статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки: Филатов Владимир Дмитриевич	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 7	Всего листов выписки: 13
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786			
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 7	
Всего листов выписки: 13	
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	268°24.7'	44.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	340°10.3'	91.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	269°32.0'	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	269°33.6'	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	269°28.3'	2.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	0°1.6'	20.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	0°3.6'	57.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	63:02:0204001:508	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.9	357°52.7'	133.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	63:02:0204001:517	Самарская область, Ставропольский район, с.Александровка, ул.Александровская, д.30А, кв.132
11	1.1.9	1.1.10	357°54.5'	12.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	357°52.7'	159.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	63:02:0204001:743	данные отсутствуют
14	1.1.11	1.1.12	88°12.2'	128.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.12	1.1.13	181°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
16	1.1.13	1.1.14	232°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
17	1.1.14	1.1.15	181°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
18	1.1.15	1.1.16	92°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
19	1.1.16	1.1.1	175°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3C8E1E07A347CFAD86FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

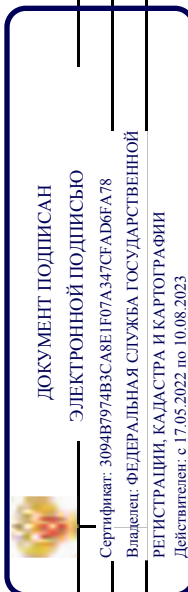
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 7	Всего листов выписки: 13
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786			
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6			

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	412918.53	133265.31	-	0.3
2	412917.29	133220.57	-	0.3
3	413003.51	133189.48	-	0.3
4	413003.43	133179.67	-	0.3
5	413003.39	133174.46	-	0.3
6	413003.37	133172.29	-	0.3
7	413024.27	133172.3	-	0.3
8	413081.33	133172.36	-	0.3
9	413214.38	133167.43	-	0.3
10	413226.43	133166.99	-	0.3
11	413386.25	133161.07	-	0.3
12	413390.29	133289.82	-	0.3
13	413344.73	133288.33	-	-
14	413296.1	133224.87	-	0.3
15	413138.34	133221.58	-	-
16	413137.4	133248.27	-	0.3
17	412918.53	133265.31	-	0.3

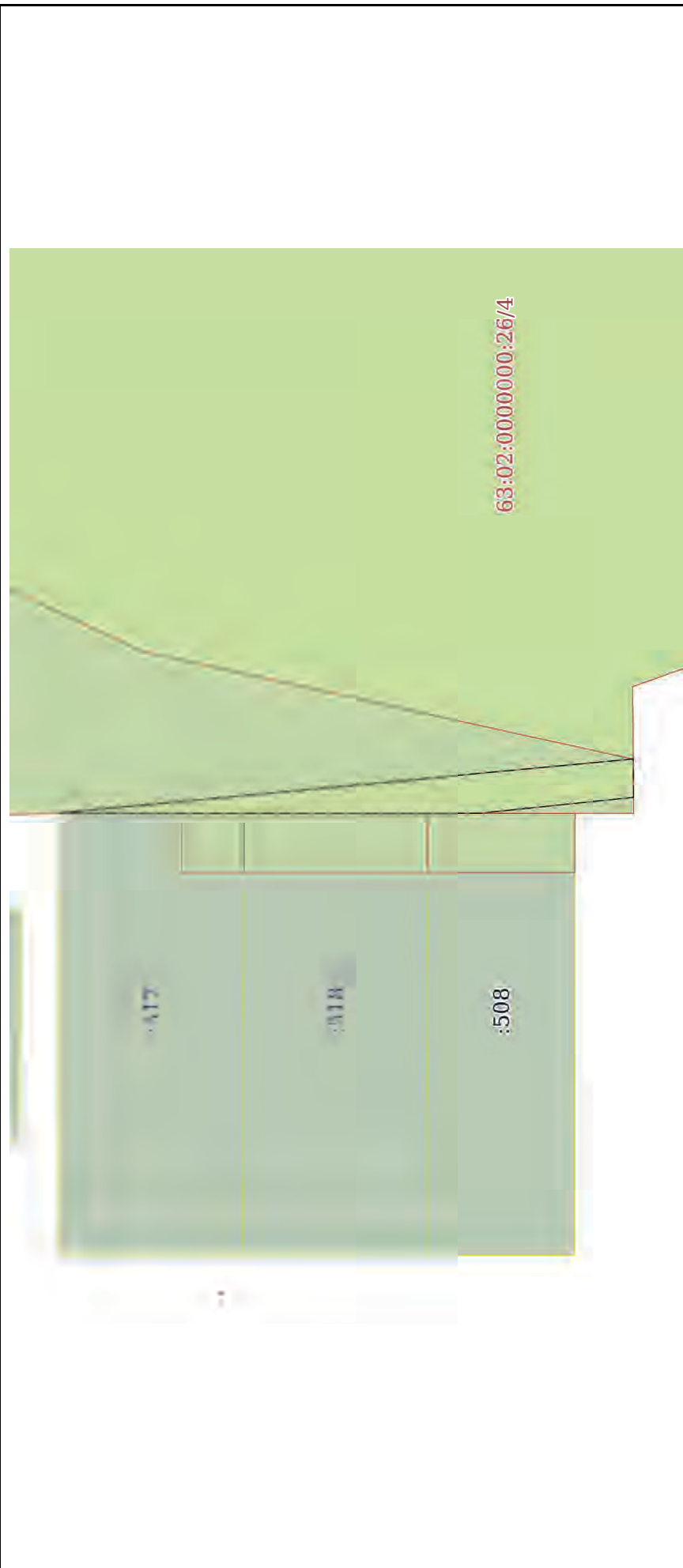


полное наименование должности

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: 3	Всего разделов: 7
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786		Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0204001:6/1



Масштаб 1:800

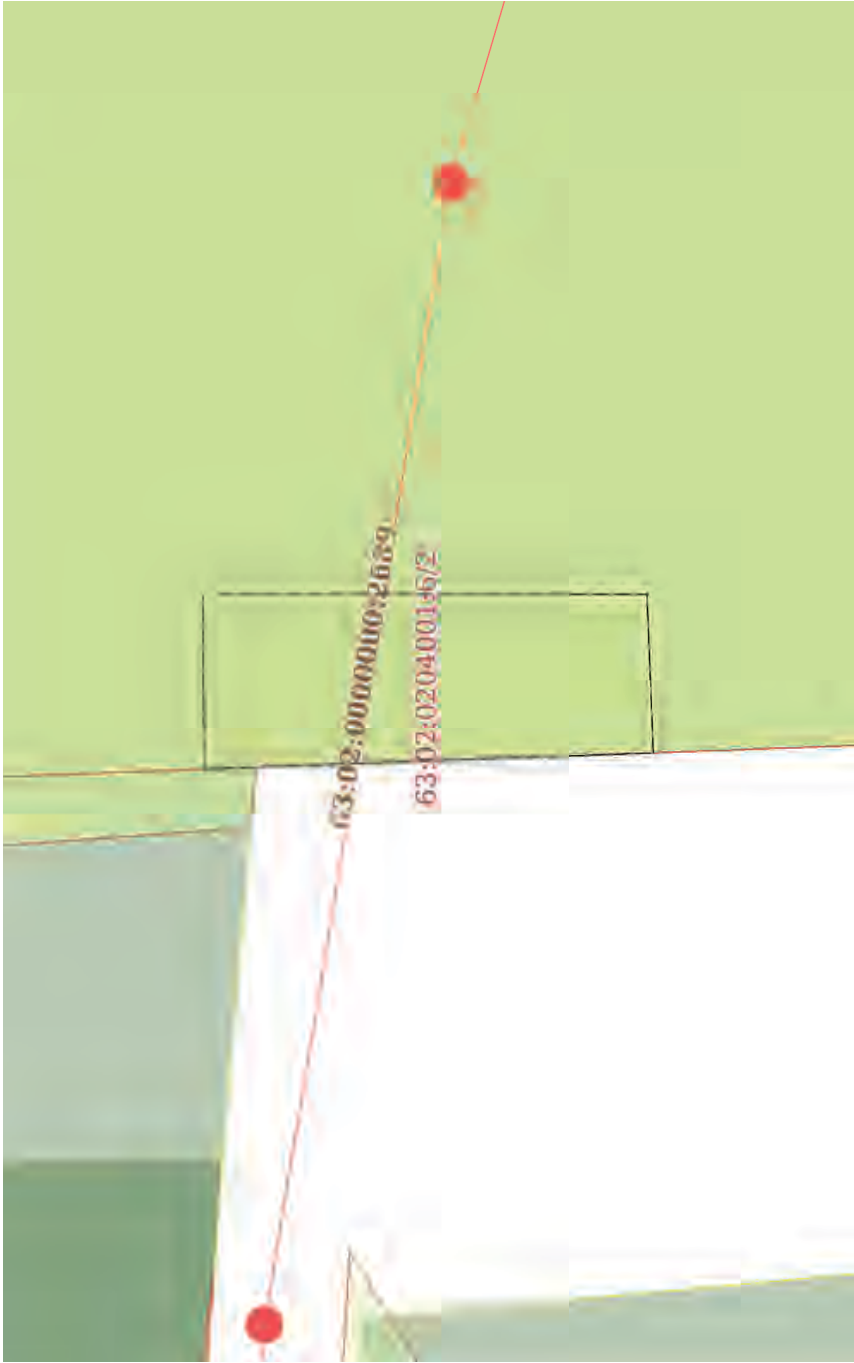
Условные обозначения:


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1Е07А347СFADБ6А78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3
Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 63:02:0204001:6/2	
	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E107A347CFA06FA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

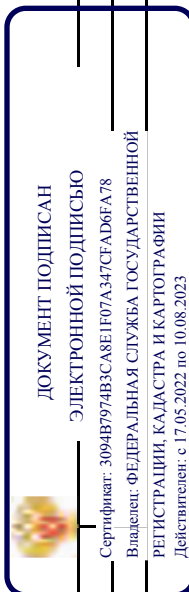
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786			
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0204001:6/1	265	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реkvизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона газопровода. Постановление Госгортехнадзора России №
63:02:0204001:6/2	127	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реkvизиты документа-основания: описание ЗУ №. : Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона газопровода. Постановление Госгортехнадзора России №
63:02:0204001:6/3	34758	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реkvизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Водоохранная зона




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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786			
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0204001:6/1				
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	413003.39	1333174.46	-	0.3
2	413024.27	1333172.3	-	0.3
3	413081.33	1333172.36	-	0.3
4	413003.43	1333179.67	-	0.3
5	413003.39	1333174.46	-	0.3



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA8D6FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

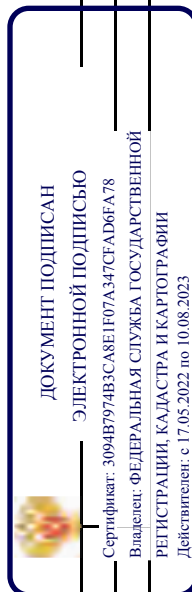
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3
Всего листов выписки: 13	Всего разделов: 7
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204001:6/2

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413214.38	1333167.43	-	0.3
2	413226.43	1333166.99	-	0.3
3	413226.46	1333171.69	-	0.3
4	413214.55	1333171.69	-	0.3
5	413214.38	1333167.43	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

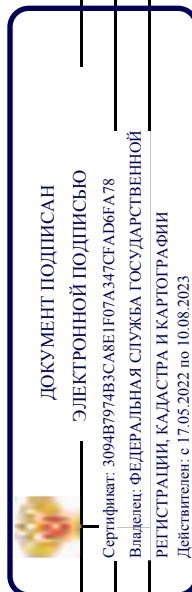
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3
Всего листов выписки: 13	Всего разделов: 7
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58442786	
Кадастровый номер: 63:02:0204001:6	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 63:02:0204001:6/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412918.53	133265.31	-	0.3
2	412917.29	133220.57	-	0.3
3	413003.51	133189.48	-	0.3
4	413003.43	133179.67	-	0.3
5	413003.39	133174.46	-	0.3
6	413003.37	133172.29	-	0.3
7	413024.27	133172.3	-	0.3
8	413081.33	133172.36	-	0.3
9	413214.38	133167.43	-	0.3
10	413226.43	133166.99	-	0.3
11	413386.25	133161.07	-	0.3
12	413390.29	133289.82	-	0.3
13	413344.73	133288.33	-	-
14	413296.1	133224.87	-	0.3
15	413138.34	133221.58	-	-
16	413137.4	133248.27	-	0.3
17	412918.53	133265.31	-	0.3



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 06.03.2023, поступившего на рассмотрение 07.03.2023, 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: 3
Всего листов выписки: 26	
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер:	63:02:0204002:3
Номер кадастрового квартала:	63:02:0204002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.
Площадь:	193223 +/- 96
Кадастровая стоимость, руб.:	776114959.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

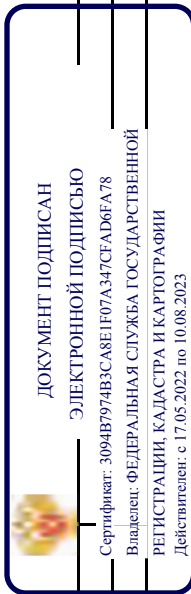


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFADE6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	
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) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимого имущества, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ № .. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ № .. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен;



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

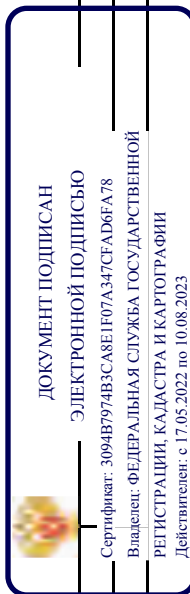
инициалы, фамилия

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: 2
Всего листов выписки: 26	
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	272°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	1°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	52°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	1°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	89°55.4'	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	192°52.0'	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
7	1.1.7	1.1.8	189°34.4'	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
8	1.1.8	1.1.9	181°9.2'	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
9	1.1.9	1.1.10	201°16.1'	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	219°38.6'	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	218°46.7'	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	220°30.3'	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	221°38.5'	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	268°2.7'	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	217°5.1'	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	197°20.5'	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	268°8.3'	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	359°29.3'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	269°16.0'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	269°24.7'	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

271

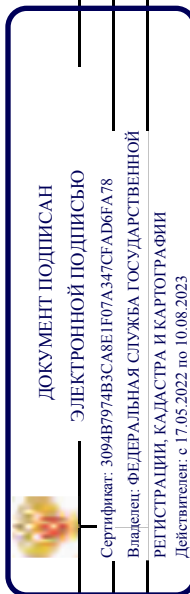


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2
Лист № 2 раздела 3.1	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 26	
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	358°25.1'	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
22	1.1.22	1.1.23	268°23.5'	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
23	1.1.23	1.1.24	178°15.1'	5.24	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
24	1.1.24	1.1.25	268°24.6'	96.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.1	355°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493			
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3			

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	413137.4	1333248.27	-	0.3	
2	412918.53	1333265.31	-	0.3	
3	412921.22	1333362.19	-	0.3	
4	412926.46	1333362.03	-	0.3	
5	412926.7	1333370.58	-	0.3	
6	412921.27	1333370.73	-	0.3	
7	412921.66	1333408.74	-	0.3	
8	412921.91	1333428.25	-	0.3	
9	412903.99	1333428.41	-	0.3	
10	412905.4	1333471.79	-	0.3	
11	412913.47	1333474.31	-	0.3	
12	412923.67	1333482.02	-	0.3	
13	412924.08	1333494.03	-	0.3	
14	412955.29	1333521.78	-	0.3	
15	413029.31	1333585.01	-	0.3	
16	413082.01	1333627.35	-	0.3	
17	413155.92	1333688.59	-	0.3	
18	413252.52	1333726.19	-	0.3	
19	413256.49	1333726.27	-	0.3	
20	413319.81	1333736.95	-	0.3	
21	413390.91	1333753.19	-	0.3	
22	413390.29	1333289.82	-	0.3	

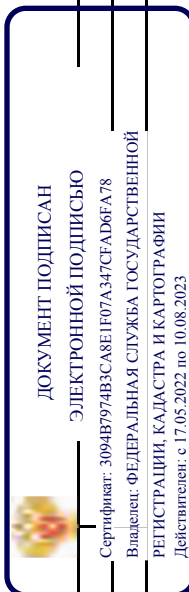
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAADBFA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов выписки: 26
Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

1	2	3	4	5
23	413344.73	1333288.33	-	0.3
24	413296.1	1333224.87	-	0.3
25	413138.34	1333221.58	-	0.3
26	413137.4	1333248.27	-	0.3



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: 8	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493		Всего листов выписки: 26
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3		
План (чертеж, схема) части земельного участка		
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/1		



Масштаб 1:300

Условные обозначения:





ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA0B6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

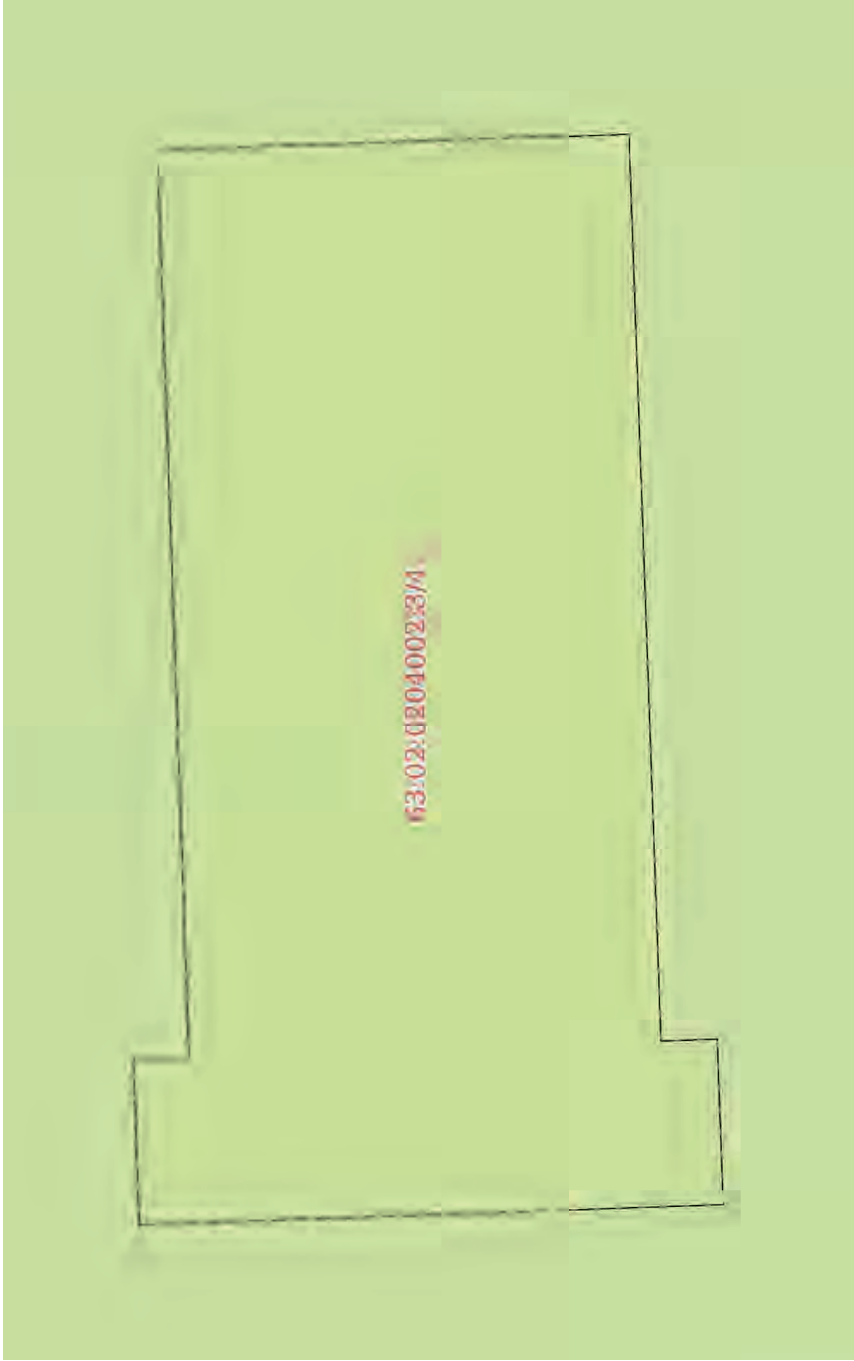
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/2	
	
Масштаб 1:200	
Условные обозначения:	

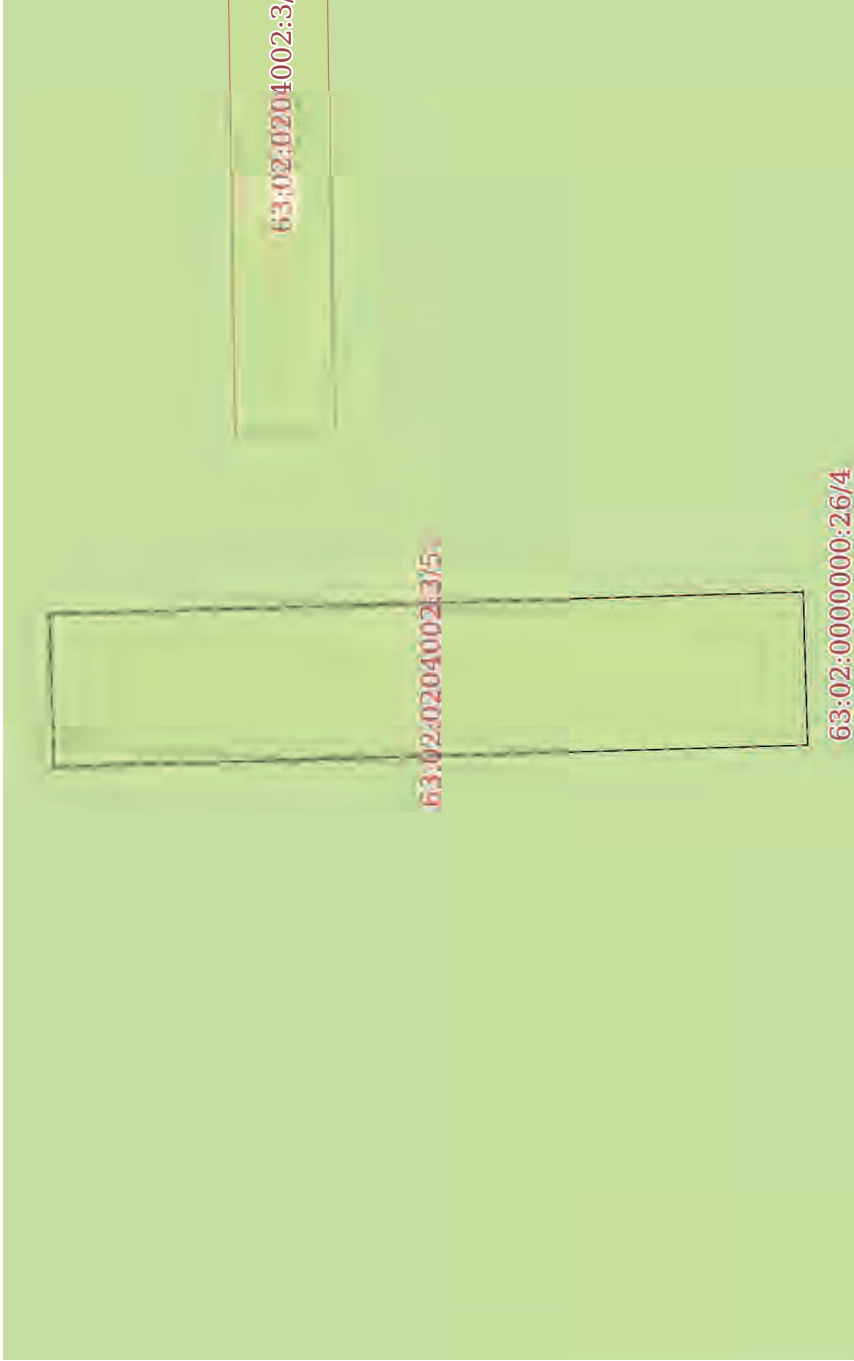
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA0B6A78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/3	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA06FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/4	
	
Масштаб 1:300	
Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA0BFA78	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493			
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/5			
			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E107A347CFA06FA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8
Лист № 6 раздела 4	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 26	
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/6	
	

Масштаб 1:500	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1Г07А347СГАДБ6А78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493			
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0204002:3/7	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E107A347CFA06FA78	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	


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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493			
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0204002:3/1	528	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/2	236	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/3	7849	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/4	850	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/5	1682	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/6	941	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/7	456	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ №. ; Содержание ограничения (обременения): Занята зданием
63:02:0204002:3/8	193223	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Водоохранная зона



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAADB6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023


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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493			
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0204002:3/1				
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	412922.57	1333432.92	-	0.3
2	412933.56	1333432.45	-	0.3
3	412934.17	1333480.55	-	0.3
4	412923.19	1333480.85	-	0.3
5	412922.57	1333432.92	-	0.3



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA8D6FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

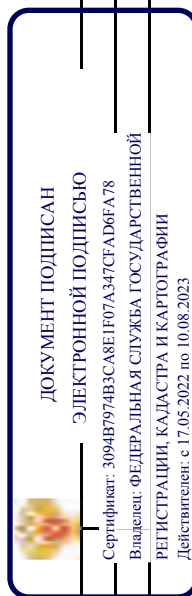
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/2

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413034.27	133313.79	-	0.3
2	413034.57	133326.44	-	0.3
3	413015.91	133326.87	-	0.3
4	413015.62	133314.23	-	0.3
5	413034.27	133313.79	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

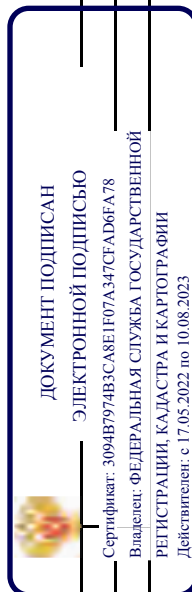
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413060.06	133370.86	-	0.3
2	413063.04	1333493.17	-	0.3
3	413112.11	1333492.1	-	0.3
4	413113.16	1333535.15	-	0.3
5	413039.68	1333536.93	-	0.3
6	413034.57	133326.44	-	0.3
7	413034.27	133313.79	-	0.3
8	413058.66	133313.2	-	0.3
9	413058.97	133325.58	-	0.3
10	413065.24	133325.42	-	0.3
11	413066.34	133370.71	-	0.3
12	413060.06	133370.86	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

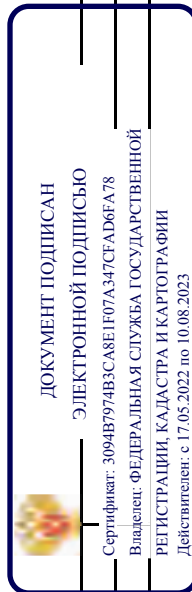
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/4

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413167.58	133316.21	-	0.3
2	413167.81	133322.86	-	0.3
3	413165.57	133322.94	-	0.3
4	413166.85	133359.42	-	0.3
5	413147.87	133360.1	-	0.3
6	413146.59	133323.61	-	0.3
7	413144.34	133323.69	-	0.3
8	413144.1	133317.03	-	0.3
9	413167.58	133316.21	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

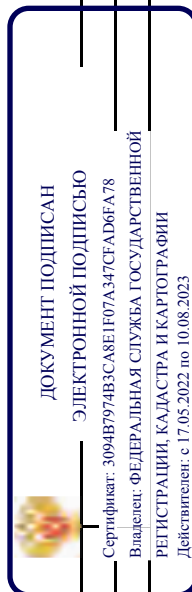
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/5

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	413226.27	133446.48	-	0.3
2	413226.81	133464.97	-	0.3
3	413135.95	133467.66	-	0.3
4	413135.41	133449.17	-	0.3
5	413226.27	133446.48	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

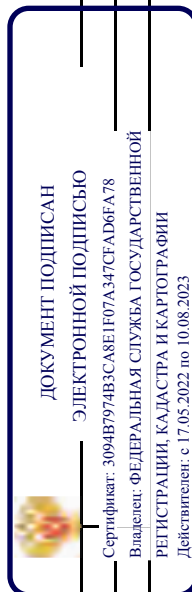
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/6

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	413204.39	1333486.73	-	0.3
2	413205.6	1333565.82	-	0.3
3	413193.7	1333566	-	0.3
4	413192.49	1333486.92	-	0.3
5	413204.39	1333486.73	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

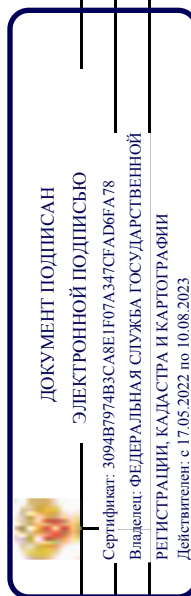
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/7

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	413153.22	1333603.51	-	0.3
2	413139.6	1333624.07	-	0.3
3	413124.18	1333613.85	-	0.3
4	413137.79	1333593.31	-	0.3
5	413153.22	1333603.51	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

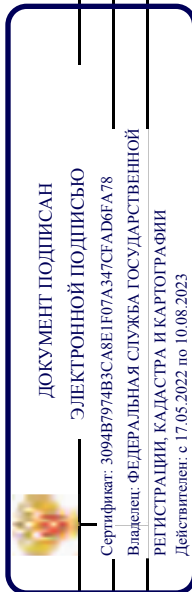
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9
Всего листов выписки: 26	Всего разделов: 7
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493	
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0204002:3/8

Система координат МСК-63

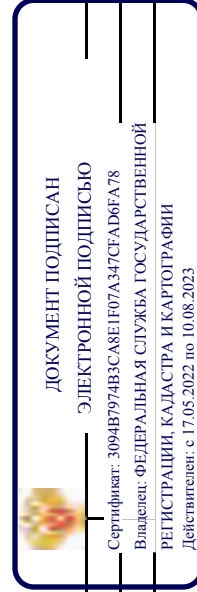
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413137.4	133248.27	-	0.3
2	412918.53	133265.31	-	0.3
3	412921.22	133362.19	-	0.3
4	412926.46	133362.03	-	0.3
5	412926.7	133370.58	-	0.3
6	412921.27	133370.73	-	0.3
7	412921.66	1333408.74	-	0.3
8	412921.91	1333428.25	-	0.3
9	412903.99	1333428.41	-	0.3
10	412905.4	1333471.79	-	0.3
11	412913.47	1333474.31	-	0.3
12	412923.67	1333482.02	-	0.3
13	412924.08	1333494.03	-	0.3
14	412955.29	1333521.78	-	0.3
15	413029.31	1333585.01	-	0.3
16	413082.01	1333627.35	-	0.3
17	413155.92	1333688.59	-	0.3
18	413252.52	1333726.19	-	0.3
19	413256.49	1333726.27	-	0.3
20	413319.81	1333736.95	-	0.3
21	413390.91	1333753.19	-	0.3
22	413390.29	1333289.82	-	0.3
23	413344.73	1333288.33	-	0.3
24	413296.1	1333224.87	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9			
Всего разделов: 7				
Всего листов выписки: 26				
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56765493				
Кадастровый номер: 63:02:0204002:3				
1	2	3	4	5
25	413138.34	1333221.58	-	0.3
26	413137.4	1333248.27	-	0.3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ФГИС ЕПРН

полное наименование организационно-правовой формы

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/49125445		63:02:02/04/003:614	
Кадстровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		63:02:02/04/003	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 63:02:0000000:0000/5:0002277:А2/0061:06:0091:000:0:0, Инвентарный номер: 0002277	
Адрес:		Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	
Площадь, м²:		386.3	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Контора начальника участка	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадровая стоимость, руб.:		4764087.24	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
		МП	

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.09.2022	№ 99/2022/49125445	63:02:02/04/003:614	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подвальных этажей имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подвальных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	МП		

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

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
02.09.2022 № 99/2022/491225445		63:02:0204003:614	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
МП.		инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН

полное наименование организационно-правовой формы

Раздел 1

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

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

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

МП

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491226019		63:02:02:06007:1261	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия
	полное наименование должности	подпись	
	МП		

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

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	29.02.2016		
номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-341		
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		полное наименование должности	подпись
			ФГИС ЕПРН
			инициал, фамилия

МП.

Градостроительный план земельного участка

№ Р 0 - 6 3 - 3 - 0 3 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 8 2 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявления ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» от 29.07.2022 № 7937

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

Местонахождение земельного участка

Самарская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Жигулевск

(муниципальный район или городской округ)

г. Жигулевск

(населенный пункт)

Описание границ земельного участка:

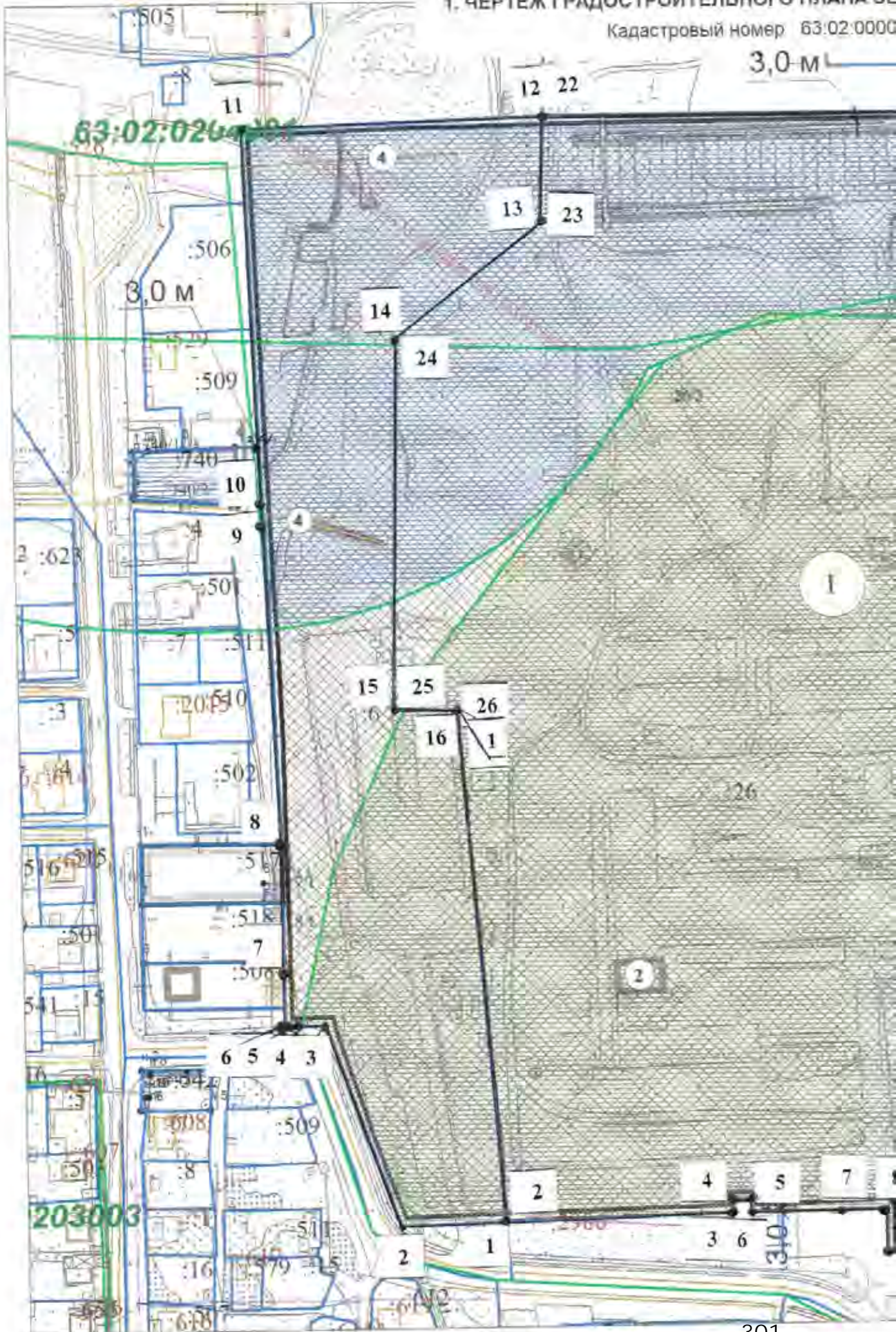
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	412918.53	1333265.31
2	412917.29	1333220.57
3	413003.51	1333189.48
4	413003.43	1333179.67
5	413003.39	1333174.46
6	413003.37	1333172.29
7	413024.27	1333172.3
8	413081.33	1333172.36
9	413214.38	1333167.43
10	413226.43	1333166.99
11	413386.25	1333161.07
12	413390.29	1333289.82
13	413344.73	1333288.33
14	413296.1	1333224.87
15	413138.34	1333221.58

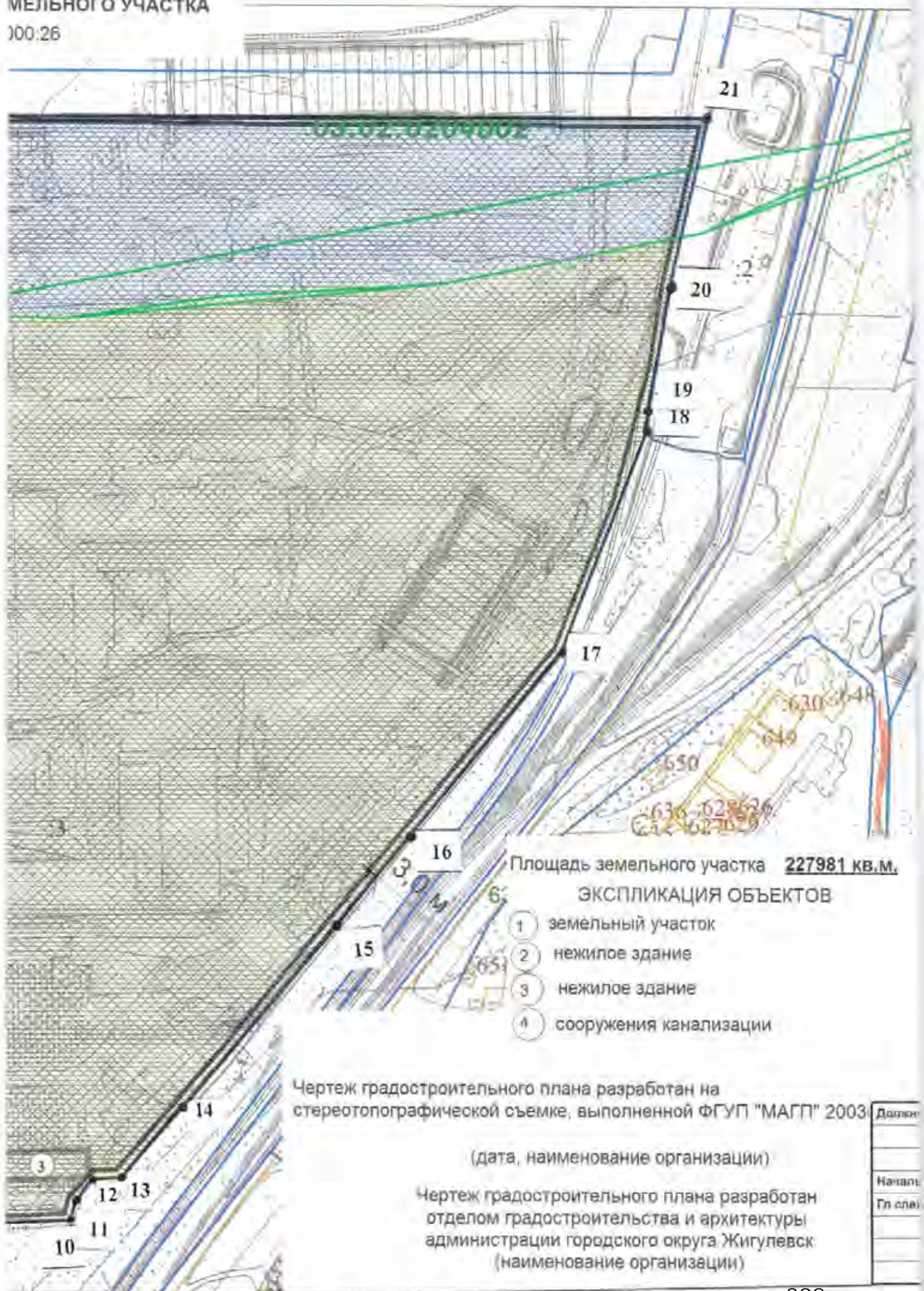
16	413137.4	1333248.27
1	413137.4	1333248.27
2	412918.53	1333265.31
3	412921.22	1333362.19
4	412926.46	1333362.03
5	412926.7	1333370.58
6	412921.27	1333370.73
7	412921.66	1333408.74
8	412921.91	1333428.25
9	412903.99	1333428.41
10	412905.4	1333471.79
11	412913.47	1333474.31
12	412923.67	1333482.02
13	412924.08	1333494.03
14	412955.29	1333521.78
15	413029.31	1333585.01
16	413082.01	1333627.35
17	413155.92	1333688.59
18	413252.52	1333726.19
19	413256.49	1333726.27
20	413319.81	1333736.95
21	413390.91	1333753.19
22	413390.29	1333289.82
23	413344.73	1333288.33
24	413296.1	1333224.87
25	413138.34	1333221.58
26	413137.4	1333248.27

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЛИ

Кадастровый номер 63:02:0000

3,0 м





Площадь земельного участка **227981 кв.м.**

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

- 1 земельный участок
- 2 нежилое здание
- 3 нежилое здание
- 4 сооружения канализации

Чертеж градостроительного плана разработан на стереотопографической съемке, выполненной ФГУП "МАГП" 2003

(дата, наименование организации)

Чертеж градостроительного плана разработан отделом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Жигулевск (наименование организации)

Должность	
Начальник	
Гл. специалист	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



-Граница земельного участка с характерными точками границ



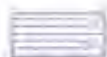
-Зона допустимого строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений, предусмотренных для размещения градостроительным регламентом зоны О1(пункт 2.2 градостроительного плана), за исключением следующих объектов, предусмотренных градостроительным регламентом зоны О1:
 -Амбулаторно-поликлиническое обслуживание,
 -Амбулаторное ветеринарное обслуживание,
 -Деловое управление,
 -Общественное питание
 для данных объектов минимальный отступ от границ участка 2 м
 -Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
 -Общественное управление
 для данных объектов минимальный отступ от границ участка 4 м



-Линия ЛЭП



-Охранная зона газопровода низкого давления



-Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища) Статья 65. «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.



-Санитарно-защитная зона предприятий
 Вид зоны по документу:
 СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС т.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация", расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул. Морквашинская, 1"Г"



-Охранная зона теплосети (ориентировочная)
 Примечание: границы в ЕГРН отсутствуют, границы охранной зоны определены в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"

Имя	Ф.И.О.	Дата	Подпись	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Инженер	Севринцева, О.С.					
Архитектор	Герасименко А.Э.			Масштаб	Лист	Листов
				1:2000	1	1

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

63:02:0000000:26

(Единое землепользование)

Площадь земельного участка

227981 кв.м.

Кадастровые номера обособленных участков, входящих в состав и их площади:

63:02:0204001:6 - 34758 кв.м.

63:02:0204002:3 - 193223 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка имеются объекты капитального строительства. Кол-во объектов – 3. Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства».

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) **Документация по планировке территории не утверждена.**

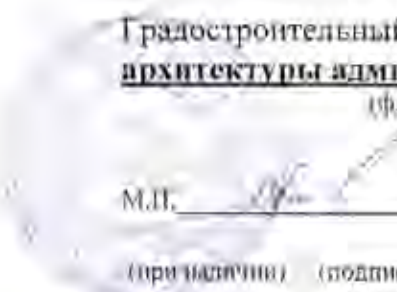
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждена проектом планировки территории и (или) проект межевания территории

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

Градостроительный план подготовлен **отделом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Жигулевск**

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.  /Начальник отдела градостроительства и архитектуры
/О.С.Снежинцева/
(при наличии) (подпись) (расшифровка подписей)

Дата выдачи 15.08.22
(ДД.ММ.ГГГГ)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению,

параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения «О1». Установлен градостроительный регламент.

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

Решение Думы городского округа Жигулевск от 25.10.2018 № 388

«Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Жигулевск Самарской области» (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 22.11.2018 № 402, от 28.03.2019 № 444).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Общественное управление
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Деловое управление
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Объекты гаражного назначения
- Коммунальное обслуживание
- Религиозное использование
- Рынки
- Обслуживание автотранспорта
- Объекты придорожного сервиса
- Связь

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
Земельные участки (территории) общего пользования

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

№	2	3	4			5	6	7	Иные показатели
			от границ 3У	от красных линий улиц	от красных линий проездов				
Дополн. №	Ширина м	Площадь, м ² или га							
						Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	

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

Цели, связанные с землепользованием участка ввиду решения о выделении участка для строительства и размещения объектов в границах территории	Выделение территории особо охраняемой природной территории	Решение о выделении территории особо охраняемой природной территории	Утверждение о выделении территории особо охраняемой природной территории	Функциональная зона		Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Предельное количество объектов (зданий, сооружений, объектов)	Максимальный процент застройки земельного участка (определяемый на суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена из всей площади земельного участка)	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях обеспечения достаточной удаленности размещаемых зданий, сооружений, объектов от расположенных в границах территории объектов капитального строительства	Иные требования к размещению объектов капитального строительства		
											7	8
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			Функциональная зона	Только	Только	Только	Только	Только	Только	Только		Только

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ 2, нежилое здание – по документу «Книжка начальника участка», количество этажей 2, общая площадь – 386,3 м²

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0204003:614

№ 3, нежилое здание - по документу «Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная», количество этажей-3 (в том числе 1 подземный), общая площадь- 1 792,6 м²

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0206007:1261

№ 4, сооружение канализации, общая протяженность 980 м.

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0000000:2689

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия Самарской области на 09.03.2022 объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенные в границах указанного участка, отсутствуют.**

№ _____, _____

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения) регистрационный номер в реестре _____ (гг) _____ (дата)

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

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях «максимально допустимого» уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

а) Наименование ограничений (обременения) земельного участка (сервитут, санитарно-защитная зона, водоохранная зона) и реквизиты документа, устанавливающего ограничения (обременения)	б) Площадь территории земельного участка, ограниченной в использовании, в том числе в границах зон с особыми условиями использования территорий	в) Содержание ограничений использования земельного участка, в том числе полностью или частично расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленные соответствующим актом
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1. Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск.</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м.</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почвы; 2) размещение кладбищ, свалок, мусорных полигонов, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление антропогенных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p>

<p>г. Новокуйбышевск, г. Жигулевск, г. Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районий Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов</p> <p>Реестровый номер границы: 63.02.2.48</p> <p>Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>		<p>б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>8) разведка и добыча обшираспространенных полезных ископаемых (за исключением слюды, если разведка и добыча обшираспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технологического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлена особые условия использования территорий, предусмотренные</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 63322 кв. м</p>	<p>Статья 65 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается:</p> <p>1) использование сточных вод в целях регуляции плодородия почвы;</p> <p>2) размещение кладбищ, свалочных полигонов, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;</p> <p>3) осуществление любых мер по борьбе - с вредными организмами;</p> <p>4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</p> <p>5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных</p>

ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и грани части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов
Реестровый номер границы: 63.02.2.48

материалов (за исключением случаев, если автоаварийные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды в настоящего Кодекса), иший технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды

Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/3
Особый режим использования земли — Водоохранная зона

Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с

Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее-Кодекс).
В водоохранной зоне запрещается:
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых,

<p>(Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан:</p> <p>Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	<p>особыми условиями использования территории составляет 63320 кв. м</p>	<p>токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;</p> <p>3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;</p> <p>4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</p> <p>5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, музостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p> <p>6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов; применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горючих углеводородов и (или) геологических отходов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2193-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при</p>
--	--	--

		<p>условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими защиту выходящих объектов от загрязнения, течения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4</p> <p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222</p> <p>Реестровый номер границы: 63:02-6.636</p> <p>Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация", расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г";</p> <p>Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 157207 кв. м</p>	<p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевой отрасли промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приводит к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями;</p>

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1, Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.48 Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	1	412918.53	1333265.31
	2	412917.29	1333220.57
	3	413003.51	1333189.48
	4	413003.43	1333179.67
	5	413003.39	1333174.46
	6	413003.37	1333172.29
	7	413024.27	1333172.3
	8	413081.33	1333172.36
	9	413214.38	1333167.43
	10	413226.43	1333166.99
	11	413386.25	1333161.07
	12	413390.29	1333289.82
	13	413344.73	1333288.33
	14	413296.1	1333224.87
	15	413138.34	1333221.58
	16	413137.4	1333248.27
	1	413137.4	1333248.27
	2	412918.53	1333265.31
	3	412921.22	1333362.19
4	412926.46	1333362.03	

	5	412926.7	1333370.58
	6	412921.27	1333370.73
	7	412921.66	1333408.74
	8	412921.91	1333428.25
	9	412903.99	1333428.41
	10	412905.4	1333471.79
	11	412913.47	1333474.31
	12	412923.67	1333482.02
	13	412924.08	1333494.03
	14	412955.29	1333521.78
	15	413029.31	1333585.01
	16	413082.01	1333627.35
	17	413155.92	1333688.59
	18	413252.52	1333726.19
	19	413256.49	1333726.27
	20	413319.81	1333736.95
	21	413390.91	1333753.19
	22	413390.29	1333289.82
	23	413344.73	1333288.33
	24	413296.1	1333224.87
	25	413138.34	1333221.58
	26	413137.4	1333248.27
	1	412918.53	1333265.31
Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земель – Водоохранная зона	1	413386.25	1333161.07
	2	413226.43	1333166.99
	3	413214.38	1333167.43
	4	413172.72	1333168.97
	5	413172.73	1333169.3

(Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.48	6	413176.55	1333196.15	
	7	413183.97	1333222.24	
	8	413194.86	1333247.08	
	9	413209.01	1333270.22	
	10	413226.14	1333291.23	
	11	413245.97	1333309.74	
	12	413268.12	1333325.39	
	13	413281.85	1333332.96	
	14	413304.6	1333385.31	
	15	413301.38	1333467.38	
	16	413311.8	1333540.92	
	17	413317.66	1333636.3	
	18	413338.67	1333741.25	
	19	413390.91	1333753.19	
	20	413390.29	1333289.82	
	1	413386.25	1333161.07	
	Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/3 Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.49	1	413386.25	1333161.07
		2	413226.43	1333166.99
		3	413214.38	1333167.43
		4	413181.59	1333168.64
5		413172.73	1333169.3	
6		413176.55	1333196.15	
7		413183.97	1333222.24	
8		413194.86	1333247.08	
9		413209.01	1333270.22	
10		413226.14	1333291.23	
11		413245.97	1333309.74	

	12	413268.12	1333325.39
	13	413281.85	1333332.96
	14	413304.6	1333385.31
	15	413301.38	1333467.38
	16	413311.8	1333540.92
	17	413317.66	1333636.3
	18	413338.67	1333741.25
	19	413390.91	1333753.19
	20	413390.29	1333289.82
	1	413386.25	1333161.07
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4 Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно- защитной зоны Тип зоны: Санитарно- защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС</p>	1	413152.7	1333232.94
	2	413285.15	1333340.56
	3	413304.6	1333385.31
	4	413301.38	1333467.38
	5	413317.66	1333636.3
	6	413338.66	1333741.26
	7	413319.81	1333736.95
	8	413256.49	1333726.27
	9	413252.52	1333726.19
	10	413155.92	1333688.59
	11	413082.01	1333627.35
	12	413029.31	1333585.01
	13	412955.29	1333521.78
	14	412924.08	1333494.03
	15	412923.67	1333482.02
	16	412913.47	1333474.31
	17	412905.4	1333471.79
	18	412903.99	1333428.41

	19	412921.91	1333428.25
	20	412921.66	1333408.74
	21	412921.27	1333370.73
	22	412926.7	1333370.58
	23	412926.46	1333362.03
	24	412921.22	1333362.19
	25	412918.53	1333265.31
	26	413137.4	1333248.27
	27	413138.18	1333226.14
	1	413152.7	1333232.94
	1	412917.29	1333220.57
	2	413003.51	1333189.48
	3	413003.43	1333179.67
	4	413003.43	1333179.63
	5	413070.17	1333194.32
	6	413138.18	1333226.14
	7	413137.4	1333248.27
	8	412918.53	1333265.31
	1	412917.29	1333220.57

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов - **информации отсутствует**

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

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок - =

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-

технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Газпром газораспределение Самара» (приложение №1) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к сети газоснабжения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) принимать согласно приложению №1 к настоящему градостроительному плану.

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Самрэк-эксплуатация» (приложение №2) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) к сетям принимать согласно приложению №2 к настоящему градостроительному плану.

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Самрэк-теплот» (приложение №3) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к централизованным сетям теплоснабжения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) к сети теплоснабжения принимать согласно приложению №3 к настоящему градостроительному плану.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории Решение Думы городского округа Жигулевск от 31.08.2017 № 259 (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 25.10.2018 № 389, от 28.03.2019 № 443).

11. Информация о красных линиях:

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



Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром газораспределение Самара»
(ООО «Газпром газораспределение Самара»)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА**

И.о. заместителя главы
городского округа Жигулевск
по строительству и
имущественным отношениям

Д.В. Бубенцеву

ул. Николаева, д. 1, г. Жигулевск,
Самарская область, Российская Федерация, 446007
тел.: +7 (84862) 2-00-40; +7 (84862) 2-64-64
e-mail: info@vngj.ru

ОКПО 03256774, ОГРН 1038301730877, ИНН 8803001786, КПП 880301001

№ 11.03.10.002 № 29-02-05/0413
от 03.03.10

О технической возможности

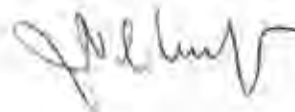
Уважаемый Денис Валерьевич!

На Ваш запрос сообщаем следующее.

В ООО «Газпром газораспределение Самара» имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:26 с видом разрешенного использования «для жилой и общественной застройки».

Подключение объекта возможно к подземному газопроводу среднего давления по ул. Морквашинская «Г/и СД от ГК ЖРМЗ до ГРП Дока» инв. № 30000728 Ду=150 мм. Ориентировочное расстояние от места врезки до границы земельного участка, измеряемое по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет 380 метров.

Также сообщаем, что сведения о максимальной нагрузке в точке подключения (технологического присоединения) будут указаны в технических условиях после подачи заявителем соответствующей заявки на заключение договора о подключении, содержащей информацию о планируемом максимальном часовом расходе газа на объект.

 М.А. Ярыгин

Т.В. Кузнецова
+7(84862) 2-00-40 доб. 313



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«САМРЭК - ЭКСПЛУАТАЦИЯ»**

Юр. адрес: 443072 Самарская область, г. Самара, территория Опытная станция по садоводству, здание П1А, офис 5
Почтовый адрес: 443080, г. Самара, Московское шоссе, 56, оф. 212
ОГРН 1136315000469 ИНН 6315648332 КПП 631201001
тел. (846) 212-02-76, e-mail: samresexp@samtec.ru, www.samtec-x.ru

13.08.2022 № 03198

на № _____ от _____

Администрация г.о. Жигулевск
И.о. заместителя главы по строительству и
имущественным отношениям
Бубенцеву Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В ответ на письмо исх. №6683К от 04.08.2022 г. о предоставлении информации о подключении к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения земельного участка с кадастровым номером 63:02:0000000:26 (единое землепользование), расположенного по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашиная, сообщаю, что технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения выдаются в соответствии с Постановлением Правительства от 30.11.2021 №2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации». В соответствии с данным Постановлением Правительства с заявлением на выдачу технических условий должен обратиться правообладатель земельного участка.

Ближайшей точкой подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения, находящейся на балансе ООО

«СамРЭК – Эксплуатация», является водопроводный колодец В849 на водопроводной линии d-400 мм по ул. Морквашинская. Расстояние от границы земельного участка до точки подключения составляет ориентировочно 330 м.

Ближайшей точкой подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения, находящейся на балансе ООО «СамРЭК – Эксплуатация», является канализационный колодец К2147 на канализационной линии d-1000 мм, проходящей между домами №1 и №6 по ул. Морквашинская. Расстояние от границы земельного участка до точки подключения составляет ориентировочно 370 м.

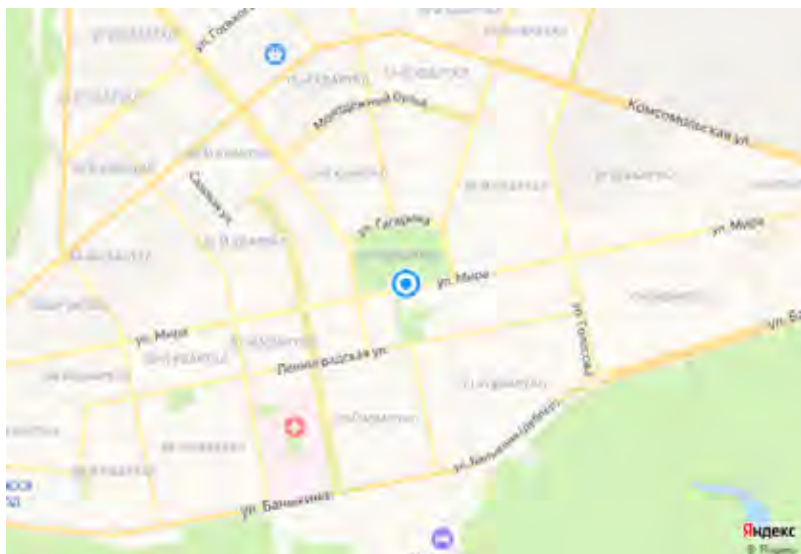
Плата за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения будет определяться на основании приказа Департамента ценового и тарифного регулирования Самарской области №712 от 15.12.2021 г. или индивидуально в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Генеральный директор



А.В. Левин

Исп. Аникина Е.А.
Исполн. ПТО
Т. 212-02-76 (доб. 351)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Коммерческая земля, 420 сот.

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



Площадь участка
420 сот.



Категория
Участок поселений

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

42 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 40 740 000 [>](#)

Цена за сотку 100 000 ₹

Налог УСН

+7 967 723-40-36

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС

Документы проверены

На Циан
8 лет

Объектов в работе
91

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-40-36





АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Коммерческая земля, 800 сот.

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



Площадь участка
800 сот.



Категория
Участок
поселений

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

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-40-36

100 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000 000



Цена за сотку 125 000 ₪

Налог УСН

+7 967 723-40-36

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 🛡

🔍 Документы проверены


На Циан
8 лет

Объектов в работе
91





АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



[Только на Циан](#)

Участок, 2,7 га

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



Площадь участка
2,7 га



Статус участка
ИЖС

Земельный участок

с кадастровым номером 63:09:0310003:1582

границы участка уточнены, сведения о границах участка внесены в Кадастр недвижимости

для комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, возможно строительство обособленного жилого массива площадь 27781 кв.м.

адрес ул. Голоднова (продолжение проезда Веры)

участок выгодно расположен: 1 (первая) линия вдоль улицы Голодного, имеется выезд на Хрящевское шоссе и на улицу Энергетиков с Тимофеевка, вокруг расположены застроенные земельные участки

в непосредственной близости (вдоль участка) расположены инженерные сети (газопровод, ЛЭП, водопровод)

в отношении данного участка утвержден проект планировки и проект межевания

размер земельного участка позволяет осуществить его раздел на 24 участка площадью по 1000 кв.м. каждый.

Напишите автору

24 000 000 ₽[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 280 000



Цена за метр 8 888 889 ₽/га

+7 848 228-55-51

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 43253427



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

или узнайте подробности по телефону

+7 848 228-55-51

Об участке

Площадь 2,7 га

Статус Индивидуальное
участка жилищное
строительство

Коммуникации и удобства

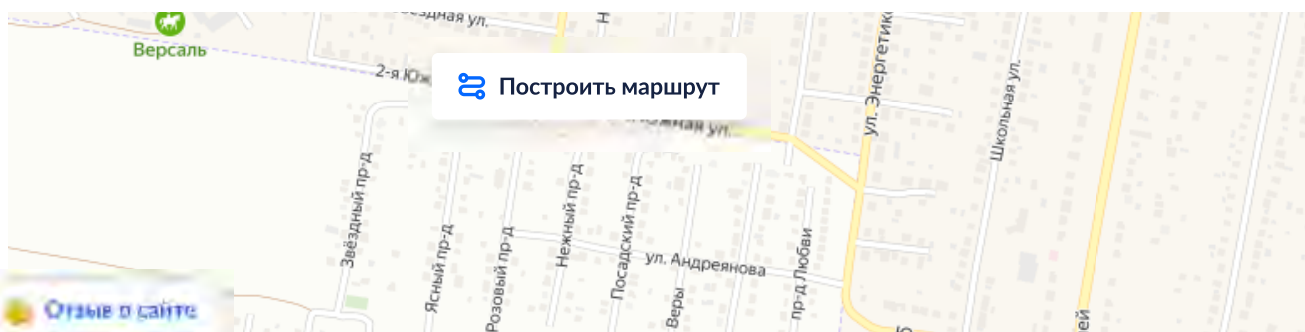
Водоснабжение	Есть
Электричество	Есть
Газ	Есть

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременение	Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

© Яндекс [Условия использования](#)

Стоимость недвижимости **24 000 000** ₽

Первоначальный взнос **4 800 000** ₽

Ставка **5,5** %

Срок **20** лет

Ежемесячный платеж **132 074** ₽

Необходимый доход **220 124** ₽

Один запрос в 10 банках

ВТБ	Росбанк	ПСБ	Сбербанк
Россельхозбанк	Альфа-Банк	УБРиР	Открытие
Уралсиб	Банк ДОМ.РФ		

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

История объявлений рядом

[Участки](#) Таунхаусы

Цена Опубликовано Снято



**5,0 сот., ИЖС****1,4 млн ₽** ↑
270 000 ₽/сот.25 мая 2020
1199 дней на Циан

В продаже

**10,26 сот., ИЖС****1,1 млн ₽**
110 039 ₽/сот.22 окт 2019
1415 дней на Циан

В продаже

**11,73 сот., ИЖС**

Снято с продажи

1,3 млн ₽
109 974 ₽/сот.22 окт 2019
1270 дней на Циан

14 апр 2023

Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)



Коммерческая земля, 220 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96

Земельный участок 63:09:0102158:1416

Для дальнейшей эксплуатации нежилого здания (теплица блочная и т.п.)

Информация	Уточнить
Объект недвижимости	
Земельный участок	
63:09:0102158:1416	
63:09:0102158	
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский, ул. Вокзальная	
22 195 кв. м.	
Учтенный	
Земля населенных пунктов	
Для дальнейшей эксплуатации нежилого здания (теплица блочная, земля)	
Частная собственность	
6 160 000,3 руб.	
01.01.2020	



Площадь участка
220 сот.



Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Земельный участок 2.2 га , в собственности, огорожен забором, ж/д ветка рядом

18 000 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 17 460 000 [➤](#)

Цена за сотку 81 819 ₺

Налог УСН

+7 967 723-40-36

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС 🛡

🔍 Документы проверены

На Циан
8 лет

Объектов в работе
91

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

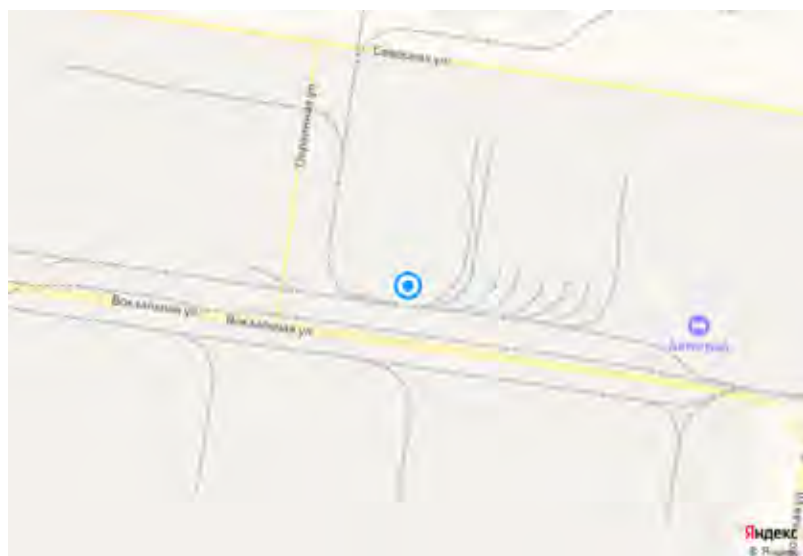
[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-40-36





АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИЭЛ-СЕРВИС 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

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»[®] _____ >>