

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор


А. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-179-16-1021-04

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408 расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»

по состоянию на 08 октября 2021 года
дата составления отчета 08 октября 2021 года.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сюрвей.ру»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №500-179-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №16 от 15 сентября 2021 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408, расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 08 октября 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08 октября 2021 года (НДС не облагается) округленно составляет:

113 374 000,00 руб.

(Сто тринадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек)¹

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	15
4.2.1 Заявление оценщика	15
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	19
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	20
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	22
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	24
6.5 Фотографии объекта оценки	33
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	37
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	37
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	38
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	38
8 АНАЛИЗ РЫНКА.....	41
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	41
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	49
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	49
8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	51
8.3.1 Краткое описание г.Самара	51
8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2020-2021 гг.	56
8.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области...	65
8.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области.....	65

8.3.5	Распределение земельного фонда по категориям земель	66
8.3.6	Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	77
8.3.7	Сегмент продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в г. Самара.....	81
8.3.8	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	88
8.3.9	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	88
8.3.10	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	95
8.3.11	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	98
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	99
9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	100
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	102
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости	102
10.2	Методы оценки земельных участков	103
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	105
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	106
11.1	Методика расчета.....	106
11.2	Выбор единиц сравнения	107
11.3	Подбор объектов-аналогов.....	107
11.3.1	Объекты - аналоги.....	108
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	110
11.5	Определение стоимости объектов оценки	117
11.5.1	Расчет удельной стоимости объектов оценки.....	118
11.5.2	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:	124
11.5.3	Расчет стоимости объектов оценки.....	125
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	126
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	127
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	128
14.1	Перечень методической литературы.....	128
14.2	Перечень источников внешней информации.....	129
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ	130

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года

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

Дата оценки	08 октября 2021 года
Основание проведения оценки	Договор № №500-179-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, НДС не облагается, руб.	Земельный участок Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 113 373 733,60 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	113 374 000,00 руб. (Сто тринадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек)

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года, Отчет об оценке №500-179-16-1021-04 от 08 октября 2021 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408, расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А».
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	08 октября 2021 года
Период проведения оценки	С 15 сентября 2021 года (дата заключения Задания на оценку) по 08 октября 2021 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	08 октября 2021 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации»

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

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

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Миронов Антон Андреевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-028272/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. </p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018741-3 от 29.03.2021 г. по направлению «Оценка бизнеса». • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018816-1 от 09.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020195-2 от 31.05.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества». <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру». Место нахождения: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 р/с 40702810495025015281 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Тел. (+7 495) 509-22-72</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-023582/21, срок действия договора страхования с 16.04.2021г. по 15.04.2026г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №16 от 15 сентября 2021 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- 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.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- 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.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

- Настоящим ООО «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик Миронов Антон Андреевич 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 Миронов Антон Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


/Ан. А. Миронов/

/Ан. А. Миронов/
08 октября 2021 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	27.09.2021г. № КУВИ-999/2021- 892068

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068	Доверительное управление

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

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

Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выписки из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

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» (№ 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: *Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для многоквартирной застройки. 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.*

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки	нет
	Итого:		9 314,00			

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

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

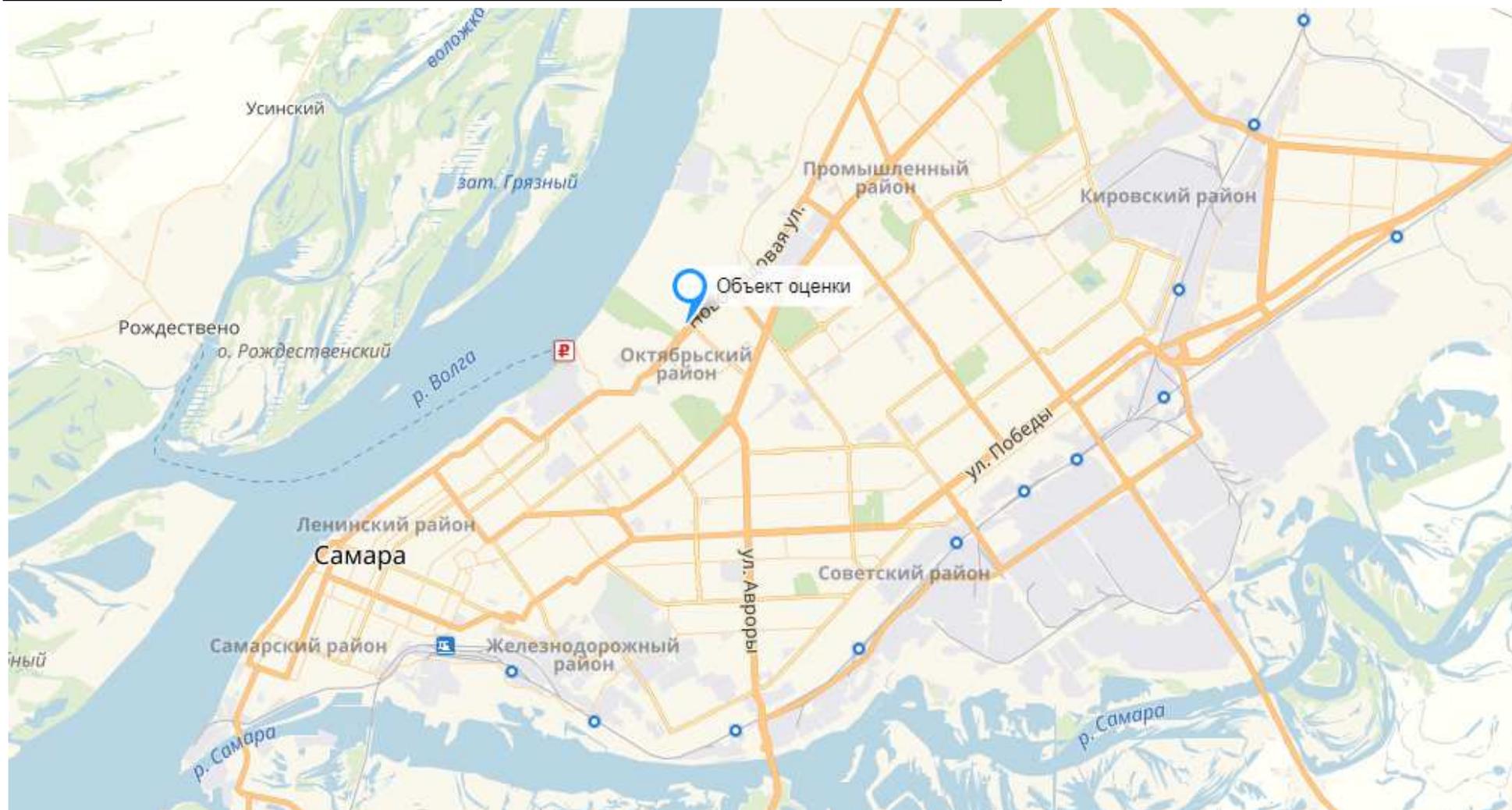
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок	63:01:0637006:408	62 679 308,12	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки
		Итого:	62 679 308,12		

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.rosreestr.ru/>

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки	нет	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А



Земельный участок 63:1:637006:408

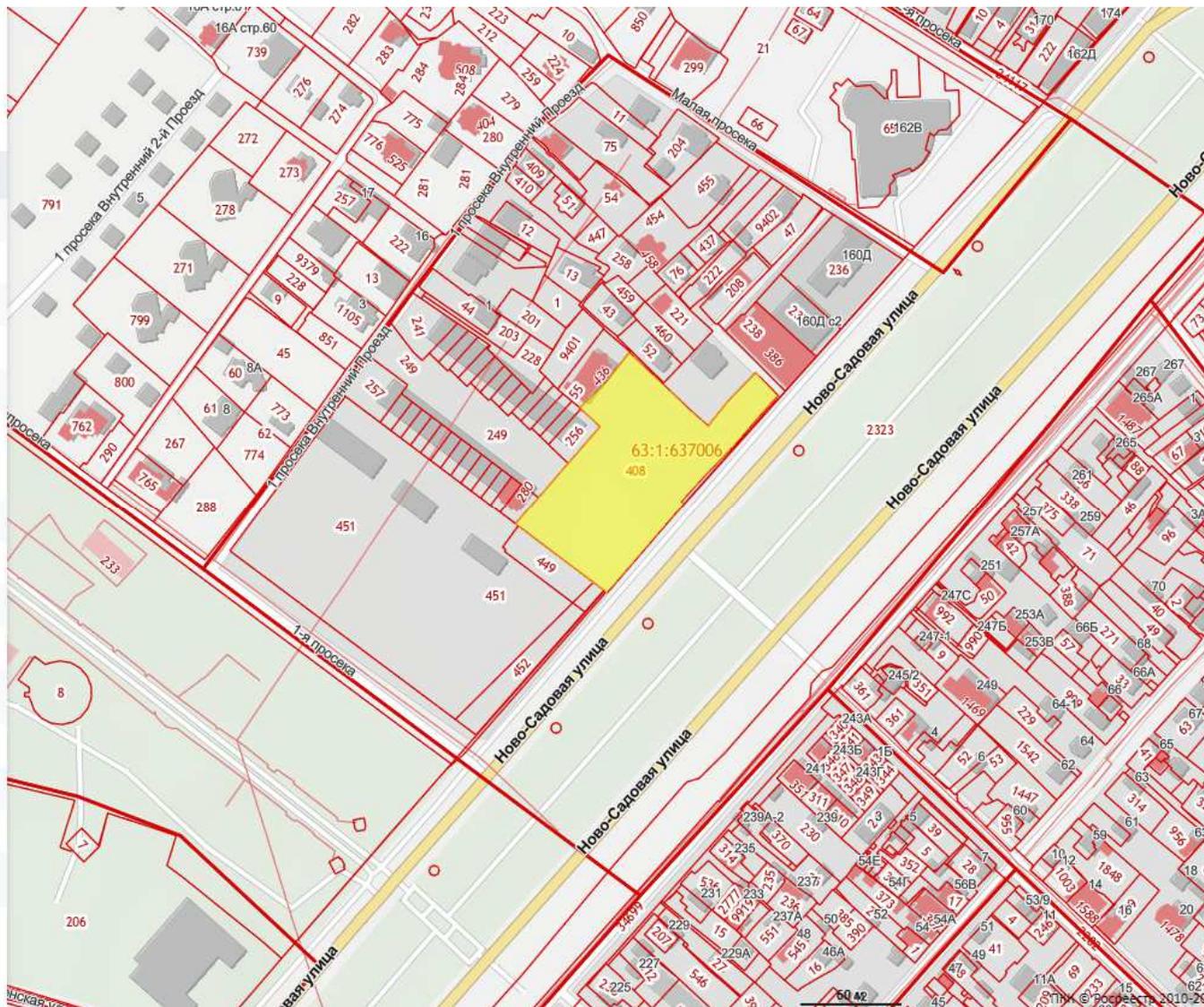
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А

многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:1:637006:408
Кадастровый квартал:	63:1:637006
Статус:	Учтенный
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	62 679 308,12 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	16.01.2021
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	9 314 кв. м
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
по документу:	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах



Краткая информация о г. Самара

Самара (с 1935 по 1991 г. — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

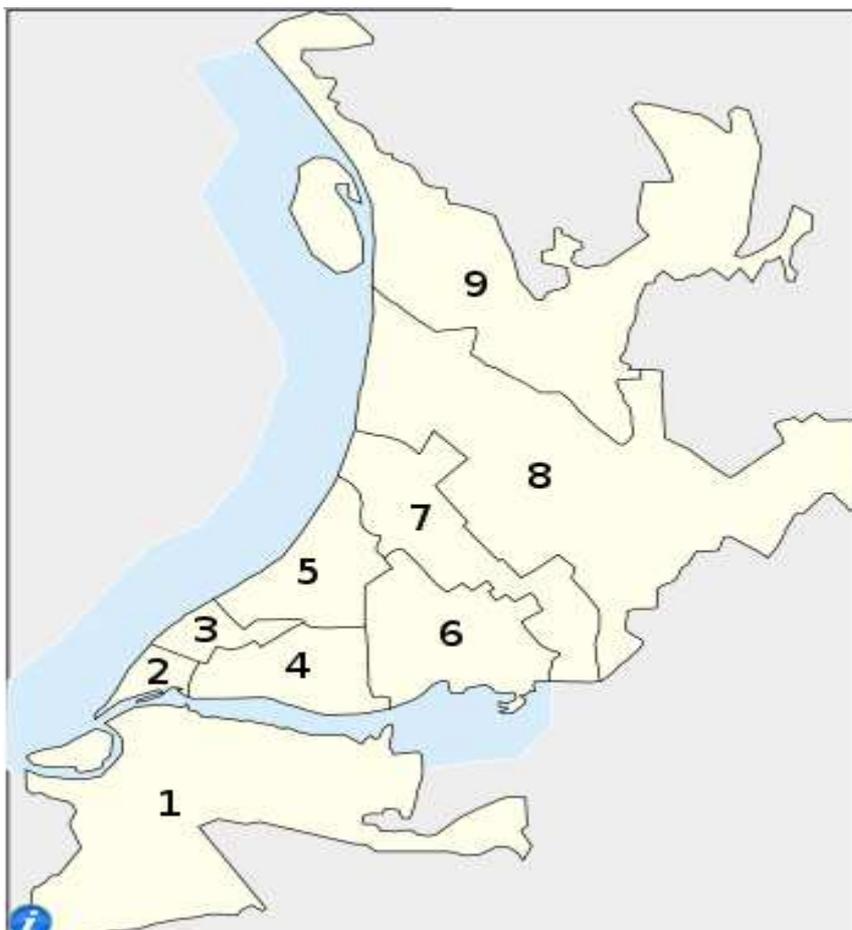
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

Административное деление

Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

Административно-территориальное деление Самары



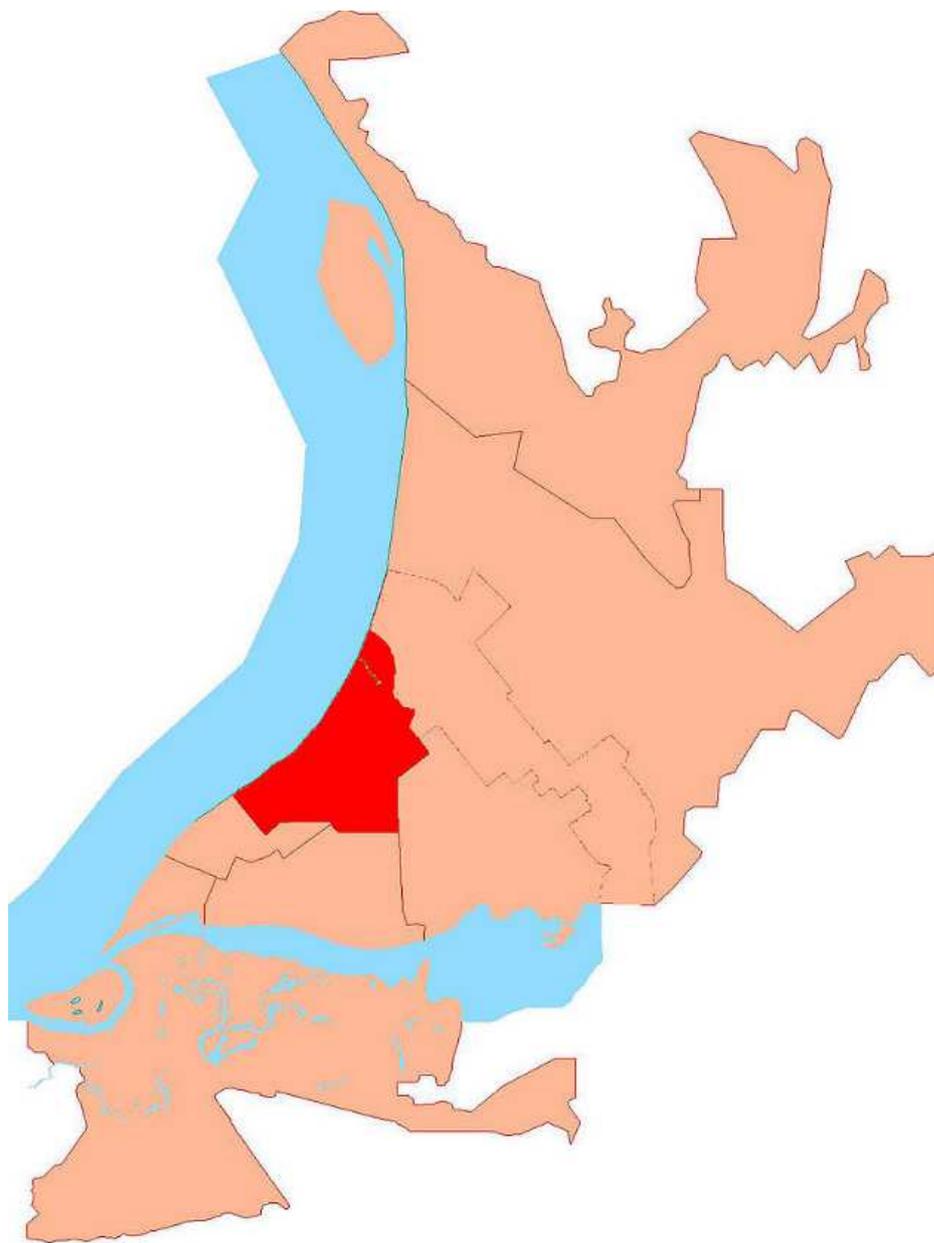
№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202 ^[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 ^[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 ^[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 ^[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571 ^[8]	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	↘171 562 ^[8]	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	↘276 581 ^[8]	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	↗225 640 ^[8]	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	↗95 201 ^[8]	36 401 373	36 701 305
	итого, г. Самара	↘1 163 399 ^[8]	36 401	36 701

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

Октябрьский район

Октябрьский район — один из внутригородских районов города Самары.

Занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га. Численность населения — 121 571 чел. (2018). Был переименован из Сталинского района в январе 1962 года.



В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы и др.

Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4»^[2] (производство остановлено в 2007 году), ЗАО «Завод специальных подшипников».

Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

В районе 18 строительно-монтажных организаций, специализирующихся на строительстве и ремонте зданий, дорог, сантехнических работах. Четыре специализированных автотранспортных предприятия осуществляют пассажирские и грузовые перевозки. Район представлен телерадиовещательными, телефонными и почтовыми предприятиями. Наиболее крупные и значительные из них — ТК «СКАТ» и ГТРК «Самара», Государственное предприятие радиовещания и радиосвязи, Самарская междугородная телефонная станция.

Проектная деятельность представлена ООО «Технопроект Самара».

Создан районный общественный совет «Октябрьского района Самары», председатель Владимир Кошелев — известный предприниматель и общественно-политический деятель, глава строительной корпорации «Авиакор».

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Краткое описание характеристик

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на первой линии ул. Ново-садовая
2	Типичная застройка района	Зона застройки индивидуальными жилыми домами, домами среднеэтажной застройки
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	Р-1
5	Транспортная доступность	В 100 м расположена остановка общественного транспорта «ЦПКиО» (автобусы №№ 50, 61).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького, ГБУЗ СОКОБ им.Т.И.Ерошевского, Самарская городская детская больница № 2, Торговый центр - развлекательный центр МегаСити, Спортивный комплекс, бассейн Дельфин
7	Благоустройство территории	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
8	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный. Строительство капитальных объектов на данном земельном участке возможно
9	Коммуникации	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.

Вывод: Объект оценки располагается в Октябрьском районе г. Самара. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице Новосадовая улица — одна из главных магистралей города Самары, проходящая по территории Октябрьского и Промышленного районов. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького, ГБУЗ СОКОБ им.Т.И.Ерошевского, Самарская городская детская больница № 2, Торговый центр - развлекательный центр МегаСити, Спортивный комплекс, бассейн Дельфин.

Развитость инженерной инфраструктуры высокая, так как объект оценки расположен в черте города, то имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

6.5 Фотографии объекта оценки









7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

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

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в июле 2021 года замедлился до 4,7% после роста на 8,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам января-июля ведомство оценило рост ВВП в 4,8% к соответствующему периоду 2020 года. При этом согласно пояснениям ведомства, замедление роста ВВП в июле фиксируется не только к 2020 году (что объясняется более высокой базой), но и к показателям 2019 года. В частности, рост ВВП в июне 2021 года к июню 2019 ведомство оценивает в 2,3%, а в июле 2021 к июлю 2019 года – всего на 0,4%.

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

По данным Росстата, в июле 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее составил 6,8%. При этом темп роста промышленности продолжил замедляться после увеличения на 10,2% в июне и роста на 11,9% в мае (по уточненным данным). По итогам января-июля 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» замедлила рост до 11,6% после роста на 13,7% в июне. В

сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост выпуска замедлился до 3,4% после увеличения на 7,6% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска составил 6,5% после увеличения на 8,1% в июне. В то же время в сегменте **«Водоснабжение»** рост выпуска составил 16,7% после роста на 33,5% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'21	-1,8	+14,3	+5,3	+30,5
Май'21	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь'21	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5
Июль'21	+11,6	+3,4	+6,5	+16,7
Январь-июль'21	+1,5	+5,6	+7,6	+21,0

Таким образом, в июле 2021 наблюдалось ухудшение динамики во всех без исключения сегментах промышленного производства. При этом по итогам января-июля все сегменты показывают положительную динамику, а наибольшие темпы прироста наблюдаются в **«Водоснабжении»**. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Июль 2021	Июль 2021 / Июль 2020	Январь-июль 2021 / Январь-июль 2020
Добыча угля, млн тонн	244	+8,0%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	299	+11,8%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	386	+15,9%	+15,1%
Мясо скота, млн тонн	1,8	-2,0%	-0,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,7	-2,9%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	+31,5%	-3,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104	-8,8%	+21,3%
Спецодежда, млрд руб.	11,7	-36,5%	-24,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,9	-3,3%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	13,3	+11,2%	+8,3%
Цемент, млн тонн	32,6	+9,7%	+4,1%
Бетон товарный, млн м3	20,5	+23,9%	+13,9%
Прокат готовый, млн тонн	38,5	+7,0%	+8,1%
Трубы стальные, млн тонн	6,3	-5,8%	+0,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	838	-9,8%	+34,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	100	+37,2%	+54,8%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля ускорила свои годовые темпы роста в июле с 2,2% до

8%, в то время как рост **добычи газа** замедлился с 25,5% до 15,9%. По итогам полугодия в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика **добычи нефти**, остающаяся отрицательной (-1,7% после снижения на 3,6% по итогам I полугодия). В продовольственном сегменте отметим замедление сокращения выпуска **мяса скота** (-2% после -3,2% в июне), а также переход к снижению производства **мяса птицы** (-2,9% после увеличения на 1,9% месяцем ранее). **Производство рыбы и рыбных продуктов** показало значительный рост (+31,5% после снижения на 10,3% в июне). В легкой промышленности отметим переход к сокращению выпуска **трикотажных и вязаных изделий** после резкого роста месяцем ранее (-8,8% после роста в июне на 54%), при этом объемы производства **спецодежды** ускорили темпы падения (-36,5% после снижения на 11,6% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста, при этом выпуск **блоков и прочих сборных изделий** замедлил темпы роста с 16,2% до 11,2%, а увеличение выпуска с начала года замедлилось до 8,3% после 11,5% по итогам полугодия. С другой стороны, рост производства **цемента и товарного бетона** увеличился до 9,7% и 23,9% соответственно после 8,7% и 20,2% месяцем ранее. В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Так, рост производства **готового проката** замедлился до 7% после увеличения на 11,5% в июне, при этом выпуск **стальных труб** сократился на 5,8% после слабого увеличения на 0,8% месяцем ранее. Производство **легковых автомобилей** перешло к снижению на 9,8% (при этом рост за январь-июль замедлился до 34,3% после +44,3% по итогам I полугодия). Вместе с этим значительный рост выпуска **грузовых автотранспортных средств**, зафиксированный в июне (+78,9%) замедлился до +37,2%. По итогам января-июля темпы роста производства этой позиции изменились незначительно (снизились до 54,8% с 59,7% по итогам I полугодия 2021 года).

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2021 года. Этот показатель составил 11,601 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 4,386 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,6 раза.

Показатель	ИП 2021 г.	Справочно: ИП 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 600,7	+4 385,6
Доля убыточных предприятий	28,8%	35,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 6,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2021 г., млрд руб.	ИП 2021 г. / ИП 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+304,3	+55,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 681,9	> в 2,2 раза
Обрабатывающие производства	+3 713,9	> в 2,8 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+573,1	+57,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+484,0	+32,5%
Водоснабжение	+45,4	> в 3,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 300,7	> в 4,5 раза
Строительство	+56,1	+15,5%
Транспортировка и хранение	+415,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+24,2	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-8,5	-
Информация и связь	+250,9	+12,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+17,4	-

По итогам I полугодия 2021 года почти все представленные Росстатом виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является сектор «**Почтовая связь и курьерская деятельность**», который зафиксировал убыток в 8,5 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (> в 4,5 раза), «**Водоснабжение**» (>3,2 раза), «**Обрабатывающие производства**» (> в 2,8 раза), «**Добыча полезных ископаемых**» (> в 2,2 раза), а также «**Транспортировка и хранение**» (> в 2,2 раза). Из видов деятельности, значительно замедливших свой рост, отметим «**Строительство**» (+15,5% после роста в 3,5 раза за январь-май).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в июле составила 229 млрд руб. после 204 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, на рост прибыли повлияло, в том числе, восстановление резервов в связи с переуступкой проблемной задолженности. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила рекордные 126,8 млрд руб. Для сравнения, в июне 2020 года прибыль сектора составила 187 млрд руб. По итогам января-июля 2021 года прибыль Сбербанка составила 722 млрд руб., а прибыль всех российских банков составила 1,4 трлн руб. по сравнению с 975 млрд руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц вырос на 2% до 112,4 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 697 млрд руб. (рост ускорился до 1,5% после 0,4% в июне, что существенно выше среднемесячного темпа роста первого полугодия 2021 года) и составил 40,6 трлн руб. По комментариям ЦБ, рост наблюдался по широкому кругу крупных компаний из таких отраслей, как телекоммуникации, нефть и газ, пищевая промышленность, а также транспорт. Компании могли сместить свои планы по заимствованиям до возможного повышения их стоимости банками. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 408 млрд руб. до 23,2 трлн руб. По состоянию на 1 августа 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 63,8 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в августе недельный рост цен колебался от нуля до +0,1%. Несмотря на традиционную дефляцию в августе, снижения цен по итогам месяца не произошло: лишь в одну из недель была зафиксирована символическая дефляция в 0,01%. По итогам месяца ведомство оценило рост цен в 0,17%. С начала 2021 года инфляция составила 4,69%. В годовом выражении по состоянию на 1 сентября рост цен ускорился, составив 6,68% после 6,46% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Май	0,30%	0,74%
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%
Август	0,00%	0,17%

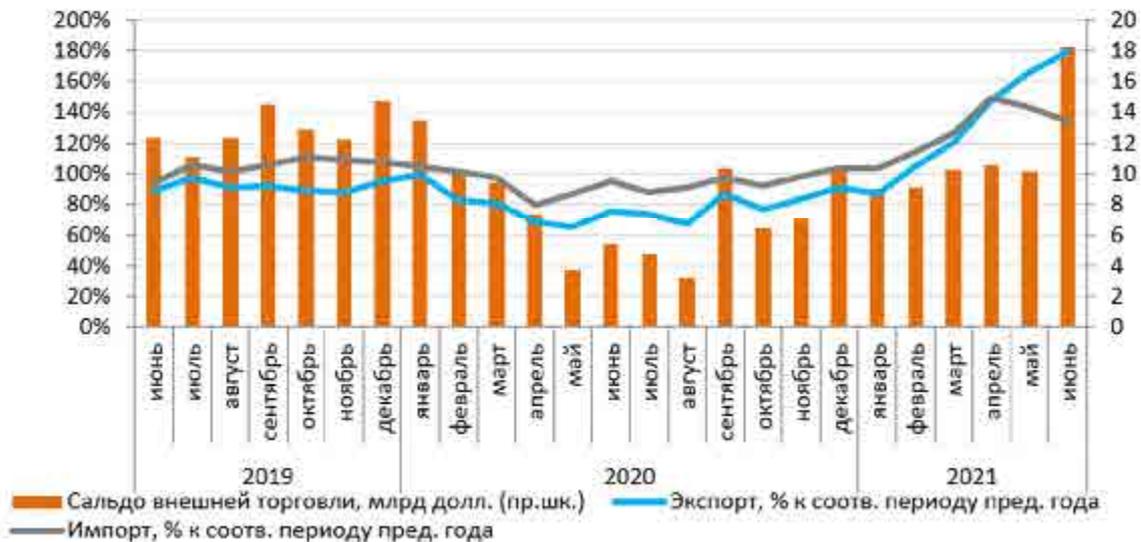
Динамика валютного курса остается одним из основных факторов, влияющих на рост потребительских цен. В августе 2021 года среднее значение курса доллара изменилось незначительно и составило 73,6 руб. после 73,9 руб. за доллар в июле. К концу месяца курс составил также 73,6 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9
Август'21	73,1	73,6	73,6

Значительное влияние на динамику курса рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде Банк России опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам I полугодия 2021 года. По данным ЦБ, товарный экспорт составил \$208,7 млрд (+30,7% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$141,2 млрд, показав рост на 28,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$67,5 млрд (+36,1%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае-июне рост экспорта ускорился, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$18 млрд в июне 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в ИП 2021 г.

Показатель	Млрд долл. США	ИП 2021 / ИП 2020, %
Экспорт, в т. ч.	208,7	+30,7
Топливо-энергетические товары	112,2	+25,2
Металлы и изделия из них, в т. ч.	22,3	+37,2
черные металлы	13,6	+36,3
цветные металлы	8,2	+29,6
Машины, оборудование и транспортные средства	13,6	+34,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	16,0	+41,8
калийные удобрения	1,3	+64,7
азотные удобрения	1,6	+39,2
Продовольственные товары и с/х сырье	15,2	+19,9
Импорт, в т. ч.	141,2	+28,2
Машины, оборудование, транспортные средства	67,6	+38,9
Продовольственные товары и с/х сырье	16,4	+12,7
Продукция химической промышленности	24,9	+22,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта с учетом базы по итогам I полугодия показала **продукция химической промышленности (+41,8%)**, а также **металлы и изделия из них (+37,2%)**. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз **машин, оборудования и транспортных средств (+38,9%)**, а также **продукции химической промышленности (+22%)**. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 12,7%.

Показатель	Январь-июль 2020	Январь-июль 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	26,6	51,7	+94,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	35,3	34,9	-1,1%
	1.08.20	1.08.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	591,8	601,0	+1,6%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь-июль увеличилось на 94% до 51,7 млрд долл. к соответствующему периоду предыдущего года. При этом рост профицита стал более высоким значением не только относительно января-июля 2020 года, но и соответствующего периода 2019 года. Анализируя динамику компонентов счета текущих операций, можно отметить, что в полтора раза вырос профицит торгового баланса в результате опережающего роста стоимостных объемов энергетического и неэнергетического экспорта по сравнению с импортом товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций изменился незначительно по сравнению со значением показателя сопоставимого периода 2020 года. Что касается **оттока капитала**, то он сократился на 1,1% и составил 34,9 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад снижения обязательств частного сектора в его динамику был

небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 августа 2021 года объем международных резервов страны составил 601 млрд долл. (+1,6% за год). При этом по итогам июля объем резервов увеличился также на 1,6% (+9,3 млрд долл.) на фоне роста цен на золото и операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

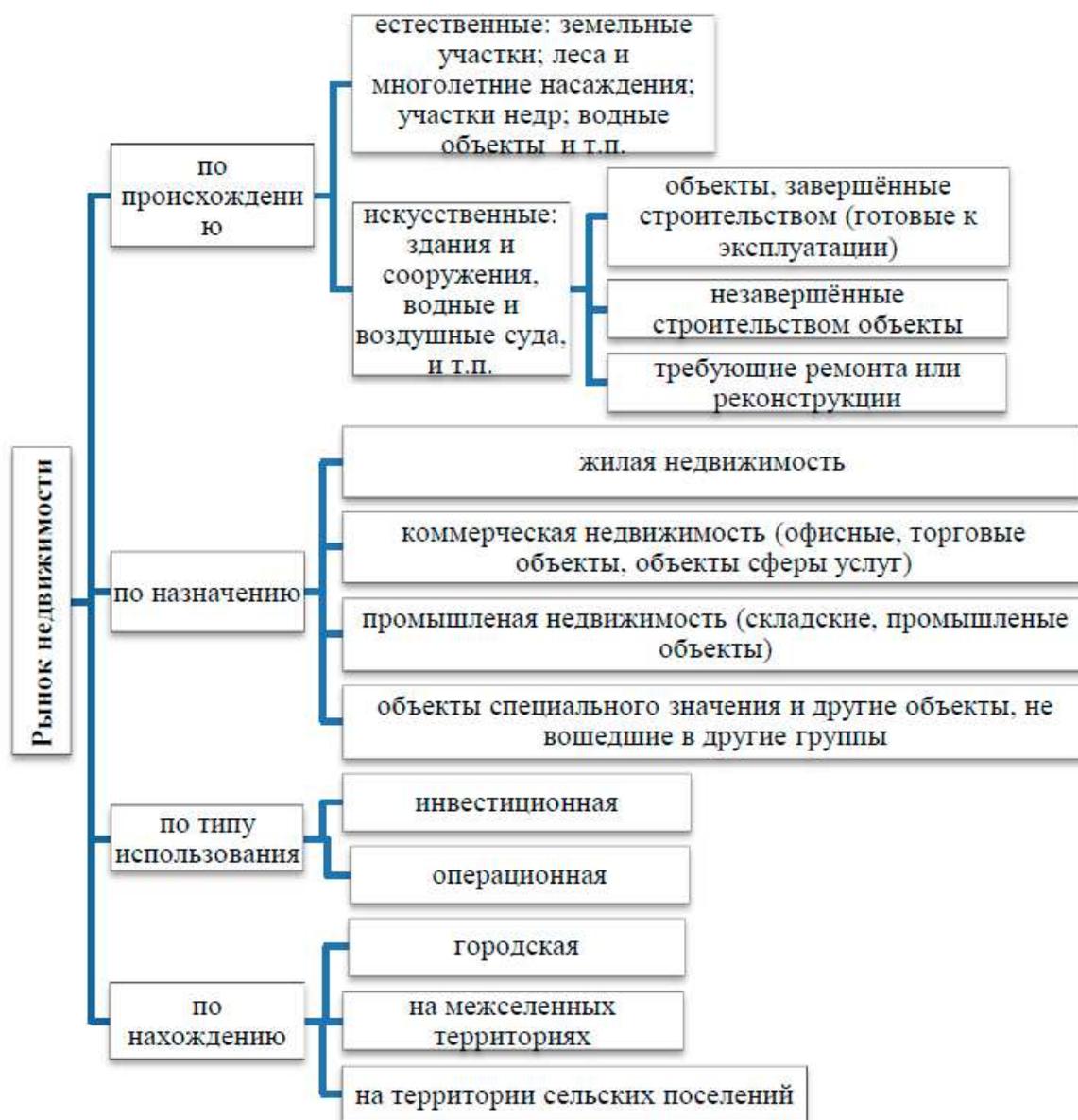
- *Рост ВВП в июле 2021 года составил 4,7%, а за январь-июль 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,8%;*
- *Промпроизводство в июле 2021 года в годовом выражении выросло на 6,8%, при этом по итогам семи месяцев промышленное производство увеличилось на 4,4%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I полугодии 2021 года вырос в 2,6 раза до 11,6 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 6,5 п.п. до 28,8%;*
- *Прибыль банковского сектора в июле составила 229 млрд руб. после 204 млрд руб. в июне. За январь-июль 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,4 трлн руб. по сравнению с 975 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;*
- *Рост потребительских цен в августе 2021 года составил 0,17%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября 2021 года инфляция ускорилась до 6,7% с 6,5% на 1 августа;*
- *Среднее значение курса доллара США в августе 2021 года изменилось незначительно и составило 73,6 руб. по сравнению с 73,9 руб. в июле;*
- *Товарный экспорт по итогам I полугодия 2021 года составил 208,7 млрд долл. (+30,7%), товарный импорт – 141,2 млрд долл. (+28,2%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 67,5 млрд долл. (+36,1% по отношению к январю-июню 2020 года);*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам семи месяцев 2021 года выросло на 94% до 51,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 1,1% и составил 34,9 млрд долл.*

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2021/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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.



Подробное сегментирование земельного рынка:

Показатель	Характеристика	Описание
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> • право собственности; • право краткосрочной аренды (от 1 года до 5 лет); • право долгосрочной аренды (от 5 лет до 49 лет) 	Право пользования землей определяет ориентир на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом, необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> • в непосредственной близости от автомобильных магистралей; • в непосредственной близости от жилой застройки; • в непосредственной близости от промышленного предприятия; • другое окружение 	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют близость жилой и общественно-деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> • до 100 сот; • от 100 до 250 сот; • от 250 до 500 сот; • от 500 до 1 000 сот; • свыше 1 000 сот 	Удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку меньшей площади стоит дороже, чем крупных участков.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> • газоснабжение; • электроснабжение; • теплоснабжение; • водоснабжение; • канализация. 	Участки на хорошо освоенных землях стоят дороже.
Вид разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> • земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки; • земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; • земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; • земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений; • земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; • земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; • земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; • земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; • земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; • иные виды разрешенного использования. 	Обустроенные инвестиционно привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Вид разрешенного использования важен при анализе выгоды и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемый земельный участок по происхождению является естественной недвижимостью, по назначению относится к коммерческой недвижимости, оцениваемый объект не используется и по

типу использования является инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории.

8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

8.3.1 Краткое описание г.Самара

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

Население — 1 144 759 чел. (2021г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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



Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 8.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической

промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.

- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 8.3 Административное деление г. Самара

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2020-2021 гг.

Региональные показатели

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Населением построено 30,1 тыс. жилых домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 151,3 тыс. жилых домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2020 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2021 г. составили 49,7% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-мае 2021 г. сложился в сумме 442,1 млрд рублей.

В июне 2021 г. зарегистрировано 19,9 тыс. организаций (в июне 2020 г. - 17,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,5 тыс. (в июне 2020 г. - 34,8 тыс. организаций).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 1511 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. снизилась на 74 млн рублей (4,7%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2021 составила 32,3 млн человек (96% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек.

В июне 2021 г. 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 264,1 тыс. человек, или на 0,18% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 182,9 тыс. человек, или на 0,13%). Миграционный прирост на 26,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 62 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-мае 2020 г. - в 1,4 раза), в 61 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2020 г. - в 14 субъектах).

Показатели Самарской области и г.о. Самара

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маем 2021 года – 100,2 процента. В январе-июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

По состоянию на 1 июля 2021 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 87598 организаций, в том числе 86079 юридических лиц, 1519 филиалов, представительств и других организаций, созданных без прав юридического лица.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 121277,7 млн рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Оборот оптовой торговли в I полугодии 2021 года составил 630124,1 млн рублей или 109,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,1% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными

предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-марте 2021 года составил 8,6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличился на 8,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 года составил 25166,8 млн рублей, или в 1,7 раза (в сопоставимых ценах) больше июня 2020 года; в январе-июне 2021 года – 80803,7 млн рублей, или 145,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 9105,2 млн рублей или 98,7% в сопоставимой оценке к уровню I квартала 2020 года.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,6%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2020 г. – снизились на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. выросли на 0,6% (в июне 2020 г. – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 года составила 42594 рубля, по сравнению с маем предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-мае 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 7,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,4 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1675,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,8 тыс. человек были заняты в экономике и 60,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В мае 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 961,9 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 22,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-маем 2020 года сократилось на 2,5%, а число умерших увеличилось на 21,0%, превысив число родившихся в 2,0 раза (в январе-мае 2020 года – в 1,7 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-мае 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рощинский и пгт Стройкерамика).

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь- июнь 2021 г.	Январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	367191,3	107,2	132,7	2023327,9	123,7
Индекс промышленного производства, %	х	100,2	106,9	х	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	41586,9	104,4	в 2,2 р.	217233,6	176,2
обрабатывающие производства	115106,6	112,4	132,0	632093,2	138,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8079,9	93,1	109,9	67956,5	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	80803,7	145,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	85,1	99,9	100,8	863,0	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	78,5	107,1	117,2	501,5	134,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
транспортировка и хранение, млн. рублей	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62226,1	101,02)	105,22)	349001,5	100,22)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2072,2	100,72)	в 1,5 р.2)	11463,0	109,72)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121277,7	109,12)	113,62)	630124,1	109,82)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	107,3	х	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	101,0	126,4	х	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	х	х

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь- май 2021 г.	Январь-май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	961,9	99,6	96,7	965,8	96,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	42593,6	102,2	108,6	40166,7	107,3
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	101,5	101,6	x	100,9

Социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2021 гг.:

Строительство.

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.

- В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | Frost Architects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.
- К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построят группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.
- В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.
- В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2021 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

Транспорт и дороги.

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 70%. В настоящее время на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливая барьерное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.
- На 2021г. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области пересмотрело планы по строительству автомагистрали «Центральная». В 2021 году на реализацию проекта выделят 5 миллионов рублей. В 2022-м — 3,9 миллиарда рублей, в 2023 году — 1,7 миллиарда рублей. Остаток средств, 987 миллионов рублей, направят на строительство в 2024 году. По планам Министерства на первом этапе

предстоит построить дорогу от обводной Самары до Ракистовского шоссе. Ее протяженность составит 14,1 километра. Предполагается, что этот участок введут в эксплуатацию уже в 2024 году. Магистраль Центральная будет шестиполосной. На ней обустроят зеленые разделы, велодорожки, парковки и надземные пешеходные переходы, а в районе станции Дачной — путепровод тоннельного типа.

- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).
- В мае-июне 2021 года в г. Самара будет перекрыта для ремонта Московское шоссе. В 2021 году работы будут проведены от улицы Мичурина до проспекта Кирова. На 1 апреля 2021 г. в рамках ремонта стартовало переустройство ливневки в районе пересечения шоссе с ул. Авроры (недалеко от Ботанического сада и автовокзала). Кроме того, подрядчик переносит опоры на пересечении с проспектом Масленникова. С 12 апреля стартует устройство переходно-скоростной полосы перед проспектом в сторону из центра города.
- В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.
- В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из города», затем – «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

Образование и здравоохранение.

- В Красноглинском районе Самары в районе поселка Мехзавод полностью завершили строительство школы на 1200 учеников. Трехэтажное здание, рассчитанное на 1200 детей, возвели по нацпроекту "Жилье и городская среда". Его уже ввели в эксплуатацию, завершили отделку фасада, кровли и внутренних помещений. Все ребята здесь смогут учиться в одну смену. В новой школе все готово для приема детей - классы с интерактивными досками, мастерские с современным оборудованием, гардеробные, медпункт, административные помещения, пищеблок и учебно-спортивный комплекс. На втором этаже - актовый зал на 600 мест со сценой и костюмерной. Есть и библиотека.
- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул. Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех

лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.

- В 2020 году в г. Самара открыли три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

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

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

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

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru>
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.ru/>

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

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

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

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

Источник информации:

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

8.3.4 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).

8.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2021 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица № 4.1).

Таблица 8.3 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2019г.	2020г.	2020г. 2019г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,3	4066,9	-0,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	359,8	360,2	0,4
	– городских населенных пунктов	170,8	171,2	0,4
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,0	0
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,4	0
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 – 10,3%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,33%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке № 4.1.

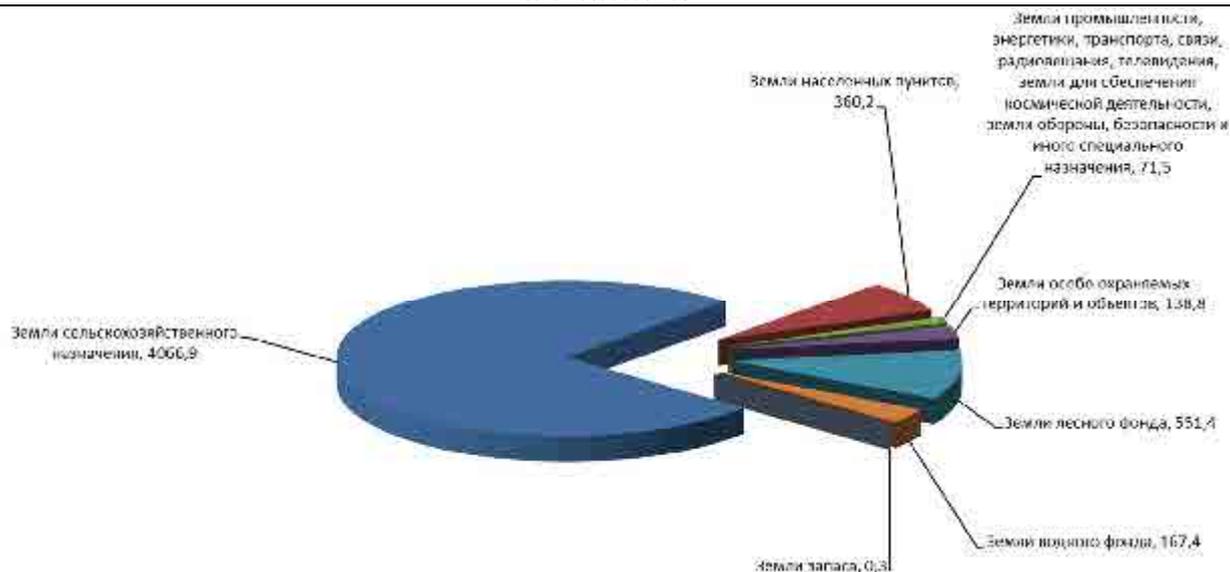


Рисунок 8.4 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2020 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

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

На 01.01.2021 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4066,9 тыс. га. По сравнению с 2019 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,4 тыс. га в связи со следующими изменениями в структуре земельного фонда:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 475 га за счет включения их в границы населенных пунктов и внесении сведений о местоположении их границ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в установленном порядке в муниципальных районах Волжский и Кошкинский Самарской области;
- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 552 га (в 7 муниципальных районах, в том числе: Ставропольский, Шигонский и др.) в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения (далее – земли промышленности) для строительства моста через реку Волга и строительства автомобильной дороги Европа-западный Китай в соответствии с распоряжениями Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р и иных целей;

- возврат в земли сельскохозяйственного назначения земельных участков общей площадью 636 га (в муниципальном районе Кинель-Черкасский Самарской области) из земель промышленности на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района от 30.04.2020 №473.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №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 3795,6 тыс. га (93,33%), в том числе: пашни – 2858,3 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,9 тыс. га (0,69 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,3 тыс. га (18,57%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,3 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, которые занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодьям на 01.01.2021г. приведено в таблице № 4.2.



Рисунок 8.5 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

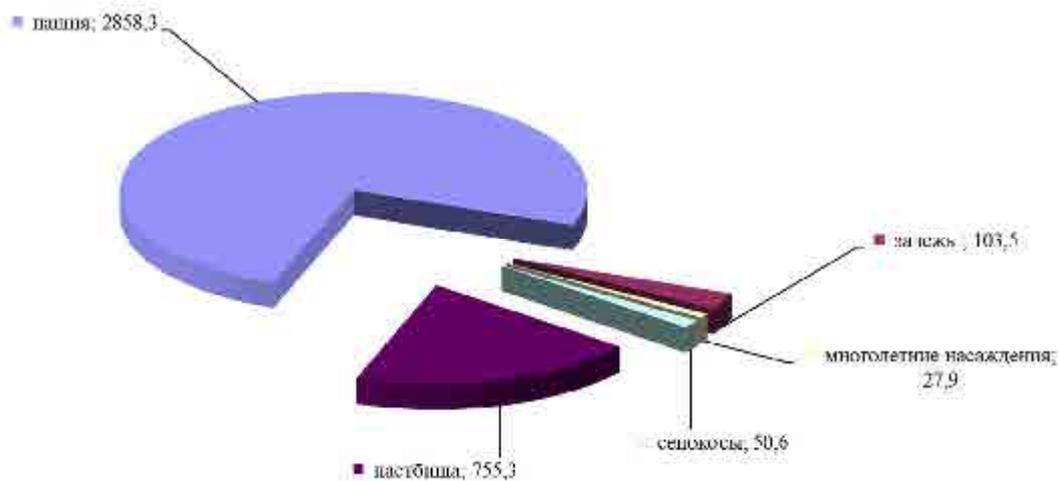


Рисунок 8.6 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2020 год, тыс. га

Таблица 8.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2021 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	4066,9	3795,6	2858,3	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,4	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,2	175,4	71,5	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,8	70,4	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,1	3,3	-	0,5	6,7	-	0,3	44,1	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,4	15,7	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,3	2937,3	5,0	685,6	104,5	42,0	226,0	227,3	103,5	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

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

На 01.01.2021 года в Самарской области насчитывается 1333 населенных пункта, общая площадь земель которых составляет 360,2 тыс. га. В 2020 году общая площадь данной категории земель по сравнению с 2019 годом увеличилась на 0,4 тыс. га за счет увеличения площади поселков городского типа в муниципальном районе Волжский Самарской области на 439 га.

В связи с чем, в 2020 году площадь городов и поселков городского типа по сравнению с 2019 годом также увеличилась на 0,4 тыс. га и составила 171,2 тыс. га.

В составе земель данной категории в 2020 году произошли следующие изменения:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 475 га за счет включения их в границы населенных пунктов и внесении сведений о местоположении их границ в ЕГРН в установленном порядке в муниципальных районах Волжский и Кошкинский Самарской области;
- перевод земель населенных пунктов площадью 26 га (в муниципальном районе Ставропольский) в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения для строительства моста через реку Волга и строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай в соответствии с распоряжениями Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,5 тыс. га (38,9%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,5 тыс. га (5,5%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,3 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,6 тыс. га (21,4%).

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.

Вышеуказанные изменения площадей земель сельских населенных пунктов в Кошкинском (36 га) и Ставропольском (26 га) районах Самарской области не повлекли изменения их площади, округленной до 0,1 тыс. га.

Площадь сельских населенных пунктов в 2020 году составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,4 тыс. га (65,3%). На земли жилой и

общественно-деловой застройки приходится 25,5 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке № 4.5.

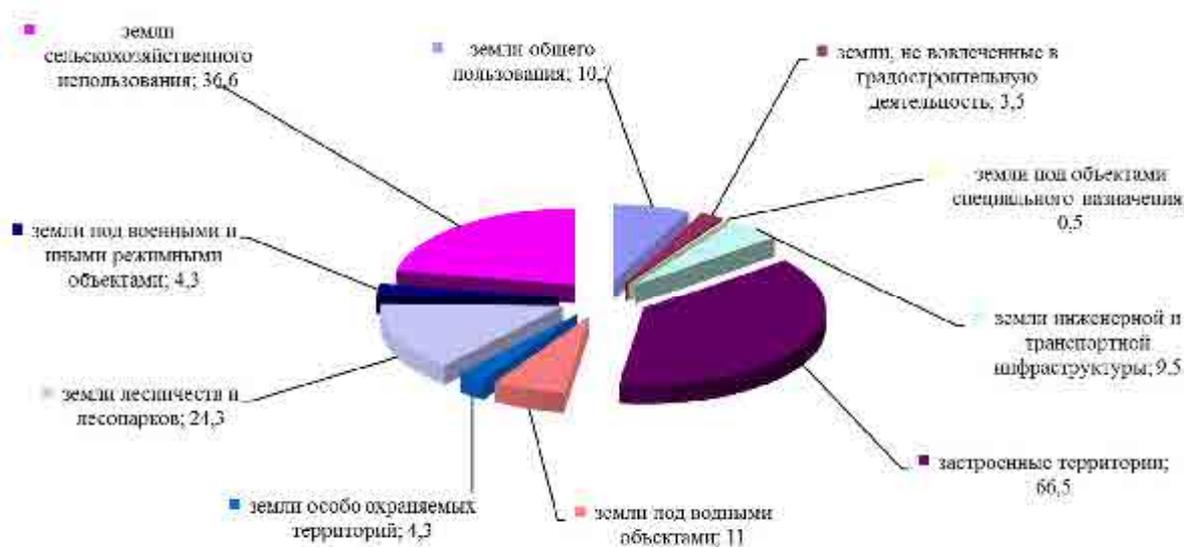


Рисунок 8.7 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

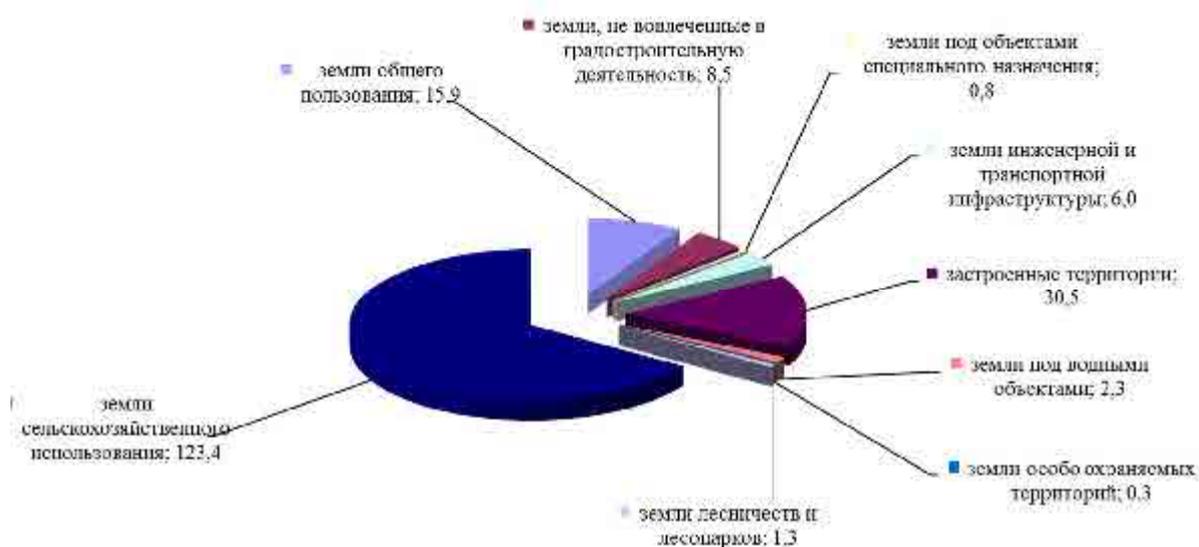


Рисунок 8.8 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения на 01.01.2021 года составила 71,5 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2020 году общая площадь земель данной категории, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом не изменилась.

Вместе с тем, в 2020 году произошли следующие изменения:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 552 га (в муниципальных районах, в том числе: Ставропольский, Шигонский и др.), земель населенных пунктов площадью 26 га (в муниципальном районе Ставропольский), лесного фонда площадью 67 га (в муниципальных районах Ставропольский и Шигонский Самарской области) в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения для строительства моста через реку Волга и строительства автомобильной дороги Европа-западный Китай в соответствии с распоряжениями Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р и для иных целей;

- возврат из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения в земли сельскохозяйственного назначения земельных участков общей площадью 636 га (в муниципальном районе Кинель-Черкасский Самарской области) на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района от 30.04.2020 №473. В связи с чем, в таблице №1 данные изменения не повлекли изменений общей площади земель данной категории с округлением до 0,1 тыс. га.

По своему функциональному назначению и использованию в составе данной категории земель преобладают земли транспорта – 37,3 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 19,4 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий, предоставлено 20,3 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, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рисунке № 4.6.

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

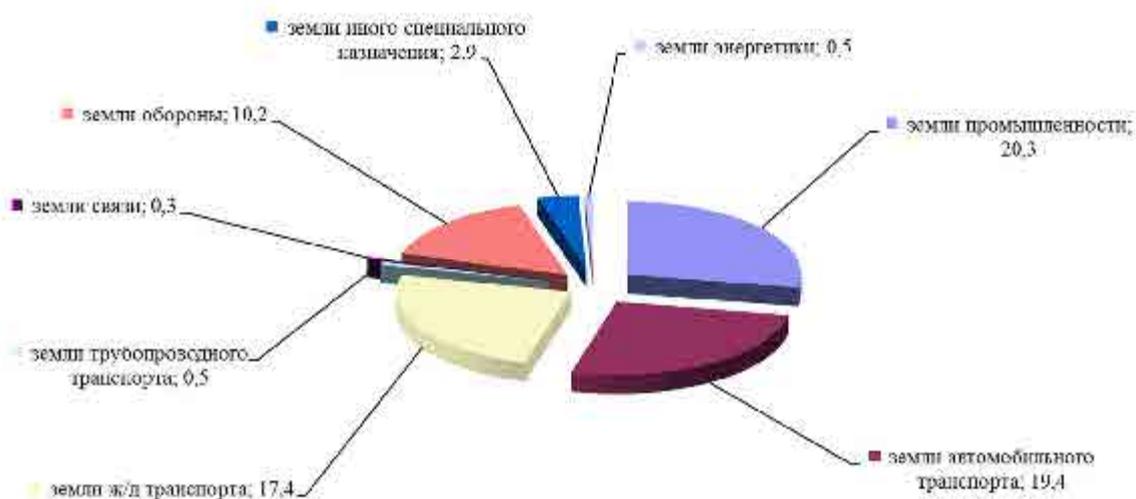


Рисунок 8.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2020 год, тыс. га

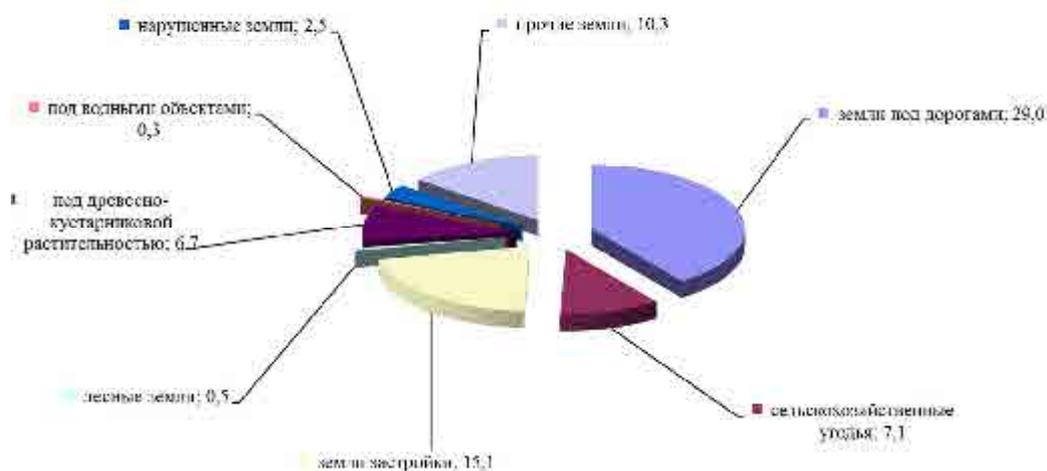


Рисунок 8.10 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2020 год, тыс. га

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 01.01.2021 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

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

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

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

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке № 4.8.

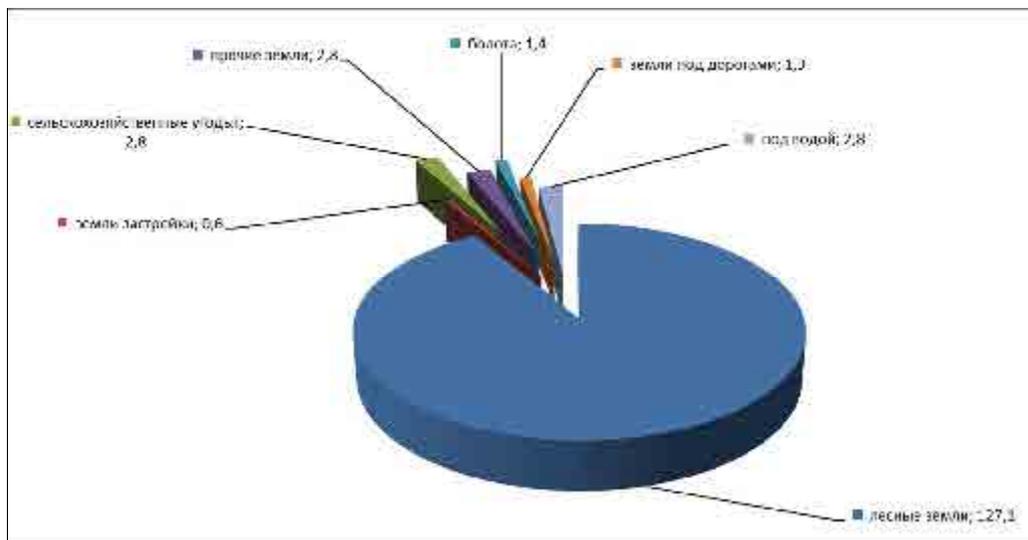


Рисунок 8.11 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли лесного фонда

По состоянию на 01.01.2021 года общая площадь земель лесного фонда, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом не изменилась и составила 551,4 тыс.га.

Перевод 67 га земель данной категории под строительство автодороги Европа-западный Китай на основании распоряжений Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р в 2020 году не повлек изменений вышеуказанной площади с учетом округления на 0,1 тыс.га.

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

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

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

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

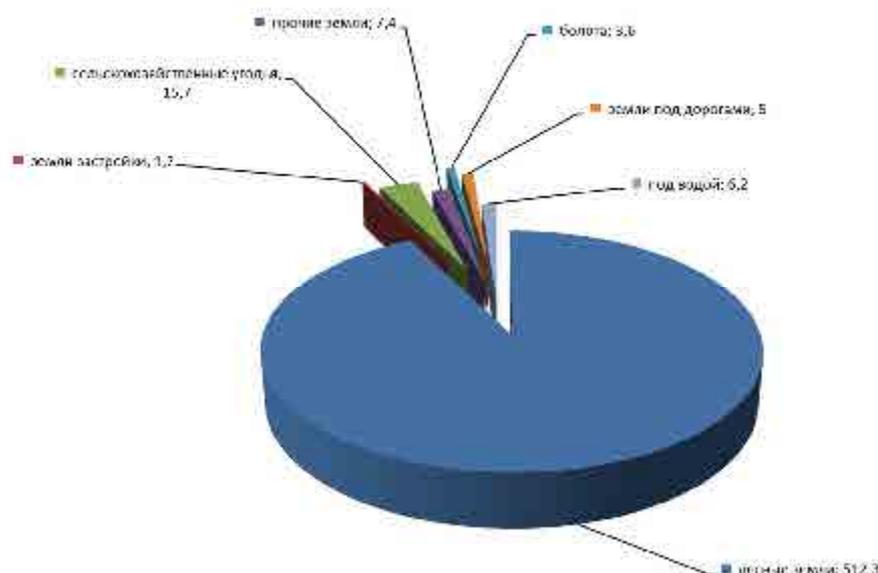


Рисунок 8.12 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2021 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рисунке № 4.10.

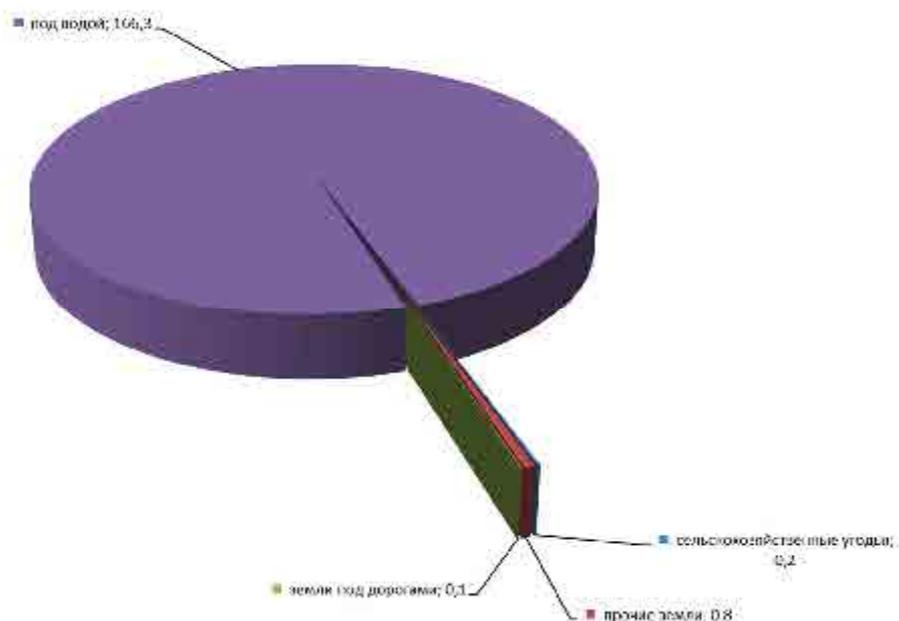


Рисунок 8.13 Структура земель водного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

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 2020 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке № 4.11.

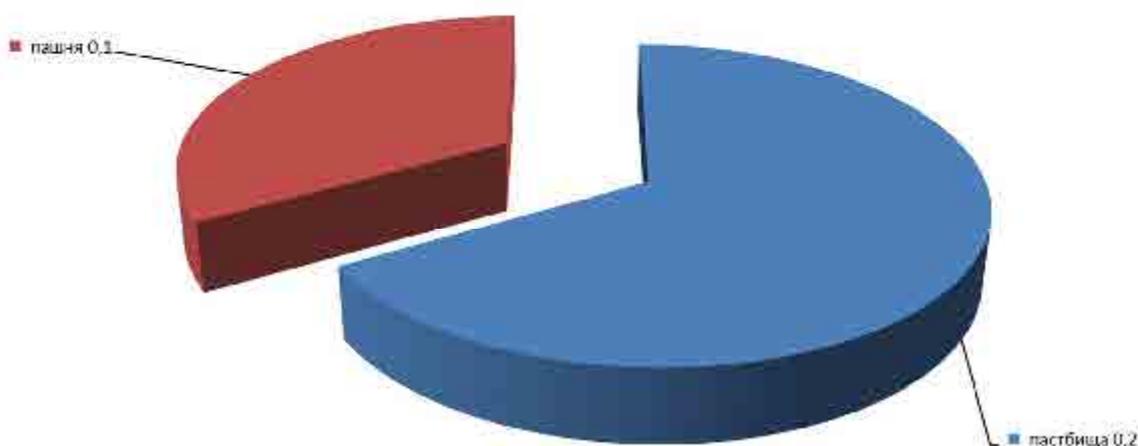


Рисунок 8.14 Структура земель запаса по угодьям за 2020 год, тыс. га

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

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

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2021г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 609,6 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 176,5 тыс. га;

В неразграниченной государственной собственности остается – 1693,5 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2522,4 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2021 года на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2740,0 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 88,3 % или 59,5 % от общей площади земель категории (2419,4 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 11,7 % или 7,9 % от общей площади земель категории (320,6 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1326,9 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 89,3% (2159,7 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь не востребовавшихся долей – 81,4 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 57,9 тыс. га или 1,4 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,2 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (39,2 тыс. га), 266,7 тыс. га (или 83,2 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 13,9 тыс. га (или 4,3 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

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

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

В собственности Самарской области - 23,6 тыс. га.

В муниципальной собственности – 662,8 тыс.га.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2021 года в собственность граждан передано 71,2 тыс. га (19,8 %), в собственность юридических лиц – 20,6 тыс. га (5,7 %) земель. На

земли государственной и муниципальной собственности приходится 268,4 тыс. га (74,5 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 15,1 тыс. га, собственность юридических лиц – 15,0 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 82,4 % или 141,1 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,8 тыс. га, для целей садоводства – 5,0 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,6 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 1,0 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 15,0 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,5 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,6 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 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 – 56,1 тыс. га, из которых 47,2 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 5,1 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,3 тыс. га земельных участков.

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

В ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,3 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 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 Российской Федерации на площади 21,0 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 17,4 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,6 тыс. га).

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

пунктов, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городов и поселков городского типа, 3,0 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, в том числе 2,9 тыс.га – автомобильного транспорта.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 7,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,7 тыс. га, 4,2 тыс. га в сельских населенных пунктах).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 12,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 10,1 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,8 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 01.01.2021 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,2 тыс. га (96,8%).

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

Из 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, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,8 тыс. га.

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

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

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

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

Распределение земель лесного фонда

Земли лесного фонда на 01.01.2021 года занимают площадь 551,4 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 328,1 тыс. га (59,5%).

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности. Площадь земель данной категории в 2020 году не изменилась.

Источники информации:

<https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/20203654/>

8.3.7 Сегмент продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в г. Самара¹

По состоянию на 2 квартал 2021 года в г. Самара было выставлено 14 предложений в сегменте продажи земельных участков под МЖС. При распределении предложений по административным районам города большая часть предложений сосредоточена в Куйбышевском и Октябрьском районах – по 25%.

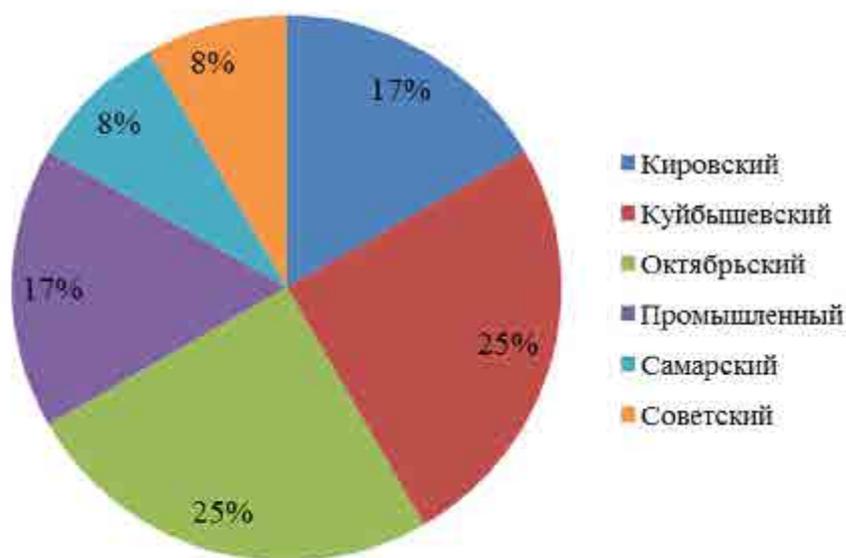


Рисунок 8.15 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу, по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под МЖС г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 24,62 га.

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

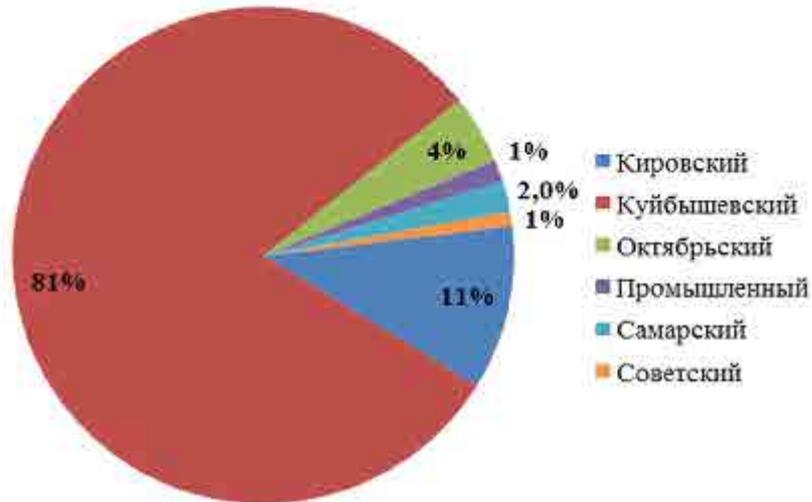


Рисунок 8.16 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу во 2 квартале 2021 года преобладают земельные участки небольших площадей. Число участков размером до 50 соток составляет 67% от общего количества, предложенных к продаже.

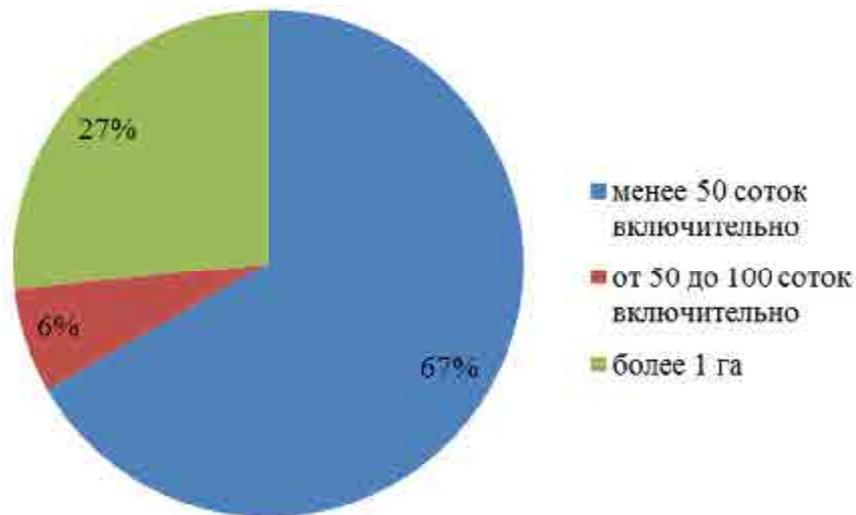


Рисунок 8.17 Структура предложения земельных участков под МЖС г. Самара, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 года % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи земельных участков под МЖС в г. Самара по данным на 2 квартал 2021 года составил 9,1 тыс. руб./кв.м.

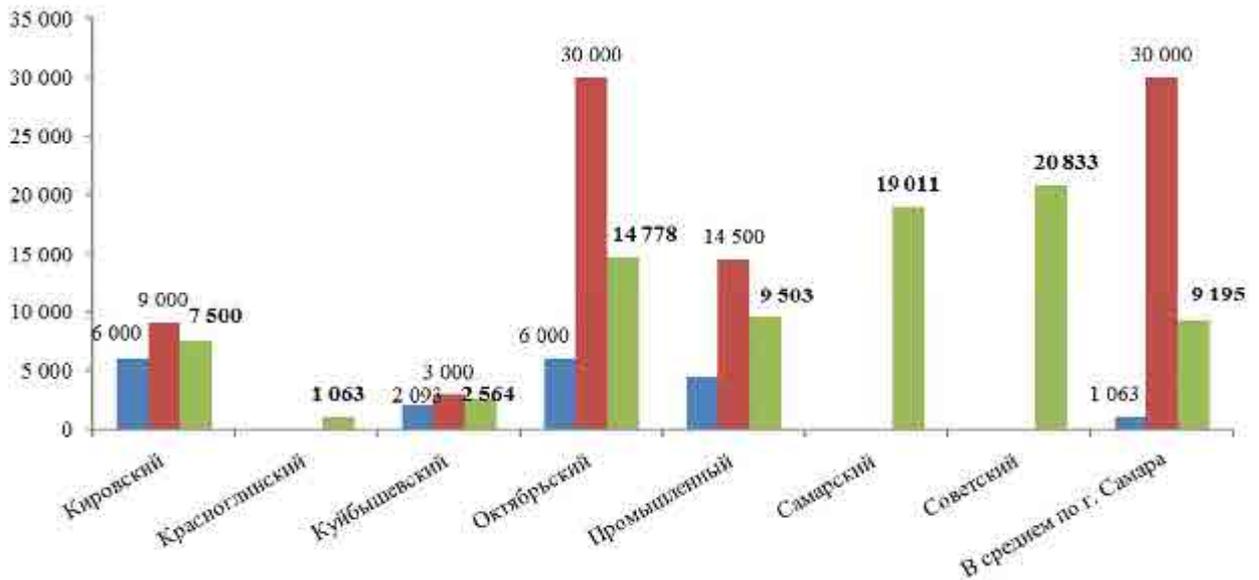


Рисунок 8.18 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под МЖС г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

Больше всего предложений земельных участков в Октябрьском районе города, где цены начинаются от 6 тыс. за кв.м. и доходят до 30 тыс. за кв.м.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под МЖС г. Самара, относятся:

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

Источник: taosamara.ru

На рынке к продаже предлагаются в основном участки большой площади, которые нуждаются в комплексном освоении, и требуют больших инвестиций для развития. По сообщениям экспертов, спрос на небольшие участки под точечную коммерческую застройку значительный, и в основном такие площадки расположены в старой части города. «Наиболее перспективными территориями для освоения под коммерческую застройку являются площадки бывших заводов, расположенных в черте города (ЗИМа, 4 ГПЗ, Завода имени Тарасова), в силу их удачного месторасположения и непосредственной близости к основным транспортным артериям города. Именно здесь вполне успешно может размещаться коммерческая недвижимость. Также есть основания полагать, что территория бывшего завода «Сокол» на улице Революционной будет продана под коммерческую застройку. Выигрышными, с точки зрения коммерческого освоения, являются земли вдоль Московского шоссе по направлению выезда из города – бывшие земли совхоза «Красный Пахарь». Также достаточно предложений в смышляевском направлении, здесь к продаже

предлагаются большие участки земель разного назначения и сельскохозяйственного и уже переведенные под промышленную застройку. Таким образом, предложений достаточно, но приобретать и осваивать такие большие площади могут только крупные компании, имеющие значительные ресурсы».

Источник: <http://www.vkonline.ru/content/view/80875/zemelnyj-resurs>

Оценщик проводит анализ рынка земельных участков под МЖС, расположенных в черте города Самара.

Источник данных для анализа: база бесплатных объявлений avito.ru, портал yandex.ru, портал cian.ru.

Период проведения анализа: август - октябрь 2021 года.

Общие сведения о земельных участках, выставленных на продажу в г. Самара приведены в следующей таблице.

№	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	5 400,00	54 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_54_s_ot_izhs_928541229
2	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 148-2	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 200,00	12 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_12_s_ot_izhs_1019706900
3	Самара, м. Спортивная, улица Дыбенко	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 200,00	25 000 000,00	20 833,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_12_s_ot_izhs_1516542541
4	Самарская область, Самара, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_10_s_ot_izhs_969572680
5	Самарская область, Самара, Московское шоссе, 17-й километр Московское шоссе	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 700,00	45 000 000,00	16 666,67	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_27_s_ot_izhs_1961151155

6	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 249А р-н Кировский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_24_s_ot_izhs_2003343794
7	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просек 2-я, участок № 138, 136, 135, 134, 131, СДТ "Октябрьские сады" 2-я просека, участок № 132, 3-я просека, участок № 134 Б, 134в, 134.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	5 400,00	54 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_54_s_ot_izhs_928541229
8	Самара, проспект Кирова, 181	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 000,00	18 000 000,00	9 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniy_a_1258248703
9	Самарская область, Самара, пер. Строителей, 20	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 600,00	20 000 000,00	12 500,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_16_s_ot_izhs_2122573046
10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	8 000,00	125 000 000,00	15 625,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/
11	Самарская область, Самара, Промышленный район, квартал Солнечный-5	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 640,00	54 600 000,00	15 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_36.4_sot_izhs_1896978551
12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 090,00	30 000 000,00	14 354,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/236051874/
13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Больничный Овраг	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 000,00	20 000 000,00	6 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/204065465/

14	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Таллинский пер., 6	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 750,00	8 350 000,00	4 771,43	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227188633/
15	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, просп. Юных Пионеров	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 000,00	15 000 000,00	5 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/242361711/
16	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	10 000 000,00	10 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229422012/
17	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/
18	Самарская область, Самара, р-н Советский, пер. 3-й Порт-Артурский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 200,00	40 000 000,00	12 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251191001/
19	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 249А	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233100948/
20	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 249А р-н Кировский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uc_hastki/uchastok_24_s_ot_izhs_1896011262
21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Бронная ул.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 210,00	11 500 000,00	5 203,62	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251389832/

22	Самарская область, Самара, р-н Советский, пер. 3-й Порт-Артурский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 200,00	40 000 000,00	12 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251191001/
23	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, ул. Свободы, 132	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 000,00	40 000 000,00	13 333,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/200440981/
24	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Авроры	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	480,00	4 900 000,00	10 208,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/201012730/
25	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 64	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	374,00	10 000 000,00	26 737,97	https://samara.cian.ru/sale/commercial/250198636/

Основные показатели рынка земельных участков Самары под многоэтажную жилую застройку:

Наименование показателя	Показатель
Площадь предложений, кв.м.	57 044,00
Стоимость предложений, руб.	705 350 000,00
Средняя площадь одного предложения о продаже, кв.м.	2 463,56
Средняя цена за 1 кв.м.	12 767,41

Источник: проведенный Оценщиком анализ

В целом можно заключить что по мере удаления от центральных районов города активность на рынке предложения земельных участков падает. Если в центральной части города доля предложения как по числу, так и по площади и стоимости предложения максимальна, то уже на удалении от центра эта величина падает.

Указанное распределение предложения земельных участков в целом отвечает распределению свободных не застроенных территорий в черте города. Понятно, что чем ближе к границам города тем больше становится как свободных не застроенных территорий, и тем больше появляется возможностей для выставления их на рынок.

Так можно с высокой степенью вероятности утверждать, что относительно высокая средняя стоимость сотки в центре города во многом определяется не только близостью к центру города, но еще и очень малыми средними размерами участков.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам - выбираются объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому объекту по следующим факторам:

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, наличие строений на участке и др.);
- вид использования и назначение.

8.3.8 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность
- местоположение
- площадь
- наличие коммуникаций
- наличие ограничений (обременений)
- правовой статус объекта

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

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

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2020, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов интервалов по категориям городов

Таблица 24

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.89	0.86	0.92
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.88	0.84	0.91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.87	0.84	0.91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.88	0.85	0.92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.88	0.84	0.91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.87	0.84	0.91

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2020, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, таб.24

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104 корректировка составляет:

Для участков под МЖС 7,3-13,8%.

Корректировка на уторгование**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3% – 13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% – 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	7,3% – 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% – 14,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104».

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 45.

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения)
цен/арендных ставок в следующем 2021 году,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 45

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисные объекты	2.0%	1.4%	2.6%
2. Торговые объекты	2.7%	1.9%	3.4%
3. Объекты свободного назначения	2.4%	1.8%	2.9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисные объекты	2.1%	1.5%	2.7%
2. Торговые объекты	2.9%	2.2%	3.6%
3. Объекты свободного назначения	2.5%	1.9%	3.0%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454».

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2020, стр.8, таб.1.

Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреап.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2020, стр.8, таб.1

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 66, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 66

жилая застройка	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 66».

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7».

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2020, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади

Таблица 39

Площадь, кв.м		Земельные участки в городах миллионниках				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	< 1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 39».

Наличие инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2020, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/ отсутствия подведенных инженерных коммуникаций

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,10	1,21

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2020, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 49

8.3.10 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.

Таблица 8-5 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Самарская область, Самара, ул. Дыбенко	1 200,00	25 000 000,00	20 833,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_1516542541	да
2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Советской Армии, 258	2 100,00	21 000 000,00	10 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229329707/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/	да
4	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, ул. 9-я Просека 5-я Линия	600,00	9 900 000,00	16 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/245977204/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
5	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 5А	383,00	4 700 000,00	12 271,54	https://samara.cian.ru/sale/commercial/240138484/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Карла Маркса, 468А	700,00	21 600 000,00	30 857,14	https://samara.cian.ru/sale/commercial/243379142/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
7	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 58Б	3 564,00	35 000 000,00	9 820,43	https://samara.cian.ru/sale/commercial/257236662/	да
8	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, просп. Юных Пионеров	3 000,00	15 000 000,00	5 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/242361711/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
9	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б	8 000,00	125 000 000,00	15 625,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/	да
10	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и ВРИ

11	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. 22 Паргсезда	24 200,00	37 000 000,00	1 528,93	https://samara.cian.ru/sale/commercial/246996600/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
12	Самарская область, Самара, р-н Советский, пер. 3-й Порт-Артурский	3 200,00	40 000 000,00	12 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251191001/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Больничного Оврага	3 000,00	20 000 000,00	6 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/204065465/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
14	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 94	600,00	13 000 000,00	21 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/241444615/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
15	Самарская область, Самара, Промышленный район, квартал Солнечный-5	3 640,00	54 600 000,00	15 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_36.4_sot_i_zhs_1896978551	да

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

Оцениваемый земельный участок по происхождению является естественной недвижимостью, по назначению относится к коммерческой недвижимости, оцениваемый объект не используется и по типу использования является инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории. По размерам земельный участок относится к средним участкам 0,5 - 10 га. Вид права на оцениваемый земельный участок – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 1500 руб. за один квадратный метр до 30000 руб. за один квадратный метр.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Физическая осуществимость - возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

Юридическая правомочность – возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.

Финансовая оправданность – проект застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.

Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка были учтены четыре основных критерия:

Физическая осуществимость. Анализируется доступность к участку (подъезд к нему), площадь, рельеф, возможность подведения коммуникаций, а также расположение. Оценщик сделал вывод, что физически возможным является использование земельного участка под объекты жилой застройки, а именно многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах. Наиболее целесообразным использованием земельного участка будет застройка многоквартирными жилыми домами. Строительство капитальных объектов различного назначения на данном земельном участке возможно.

Юридическая правомочность. Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477, разрешенное использование земельного участка общей площадью 9 314,00 кв. м – многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах.

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477			
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата государственной кадастровой оценки:	11.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земельный участок		
Адрес (местоположение):	Местоположение участка относительно ориентира, расположенного в границах участка: Местный адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Самовая, участок № 162А.		
Штатный №:	63:01-0637006-408		
Кадастровая стоимость, руб.:	6307940813		
Кадастровые размеры размещаемых в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:408; 63:01:0637006:409; 63:01:0637006:410; 63:01:0637006:411; 63:01:0637006:412; 63:01:0637006:413; 63:01:0637006:414; 63:01:0637006:415; 63:01:0637006:416; 63:01:0637006:417; 63:01:0637006:418; 63:01:0637006:419; 63:01:0637006:420; 63:01:0637006:421; 63:01:0637006:422; 63:01:0637006:423; 63:01:0637006:424; 63:01:0637006:425; 63:01:0637006:426; 63:01:0637006:427; 63:01:0637006:428; 63:01:0637006:429; 63:01:0637006:430; 63:01:0637006:431; 63:01:0637006:432; 63:01:0637006:433; 63:01:0637006:434; 63:01:0637006:435; 63:01:0637006:436; 63:01:0637006:437; 63:01:0637006:438; 63:01:0637006:439; 63:01:0637006:440; 63:01:0637006:441; 63:01:0637006:442; 63:01:0637006:443; 63:01:0637006:444; 63:01:0637006:445; 63:01:0637006:446; 63:01:0637006:447; 63:01:0637006:448; 63:01:0637006:449; 63:01:0637006:450; 63:01:0637006:451; 63:01:0637006:452; 63:01:0637006:453; 63:01:0637006:454; 63:01:0637006:455; 63:01:0637006:456; 63:01:0637006:457; 63:01:0637006:458; 63:01:0637006:459; 63:01:0637006:460; 63:01:0637006:461; 63:01:0637006:462; 63:01:0637006:463; 63:01:0637006:464; 63:01:0637006:465; 63:01:0637006:466; 63:01:0637006:467; 63:01:0637006:468; 63:01:0637006:469; 63:01:0637006:470; 63:01:0637006:471; 63:01:0637006:472; 63:01:0637006:473; 63:01:0637006:474; 63:01:0637006:475; 63:01:0637006:476; 63:01:0637006:477; 63:01:0637006:478; 63:01:0637006:479; 63:01:0637006:480; 63:01:0637006:481; 63:01:0637006:482; 63:01:0637006:483; 63:01:0637006:484; 63:01:0637006:485; 63:01:0637006:486; 63:01:0637006:487; 63:01:0637006:488; 63:01:0637006:489; 63:01:0637006:490; 63:01:0637006:491; 63:01:0637006:492; 63:01:0637006:493; 63:01:0637006:494; 63:01:0637006:495; 63:01:0637006:496; 63:01:0637006:497; 63:01:0637006:498; 63:01:0637006:499; 63:01:0637006:500; 63:01:0637006:501; 63:01:0637006:502; 63:01:0637006:503; 63:01:0637006:504; 63:01:0637006:505; 63:01:0637006:506; 63:01:0637006:507; 63:01:0637006:508; 63:01:0637006:509; 63:01:0637006:510; 63:01:0637006:511; 63:01:0637006:512; 63:01:0637006:513; 63:01:0637006:514; 63:01:0637006:515; 63:01:0637006:516; 63:01:0637006:517; 63:01:0637006:518; 63:01:0637006:519; 63:01:0637006:520; 63:01:0637006:521; 63:01:0637006:522; 63:01:0637006:523; 63:01:0637006:524; 63:01:0637006:525; 63:01:0637006:526; 63:01:0637006:527; 63:01:0637006:528; 63:01:0637006:529; 63:01:0637006:530; 63:01:0637006:531; 63:01:0637006:532; 63:01:0637006:533; 63:01:0637006:534; 63:01:0637006:535; 63:01:0637006:536; 63:01:0637006:537; 63:01:0637006:538; 63:01:0637006:539; 63:01:0637006:540; 63:01:0637006:541; 63:01:0637006:542; 63:01:0637006:543; 63:01:0637006:544; 63:01:0637006:545; 63:01:0637006:546; 63:01:0637006:547; 63:01:0637006:548; 63:01:0637006:549; 63:01:0637006:550; 63:01:0637006:551; 63:01:0637006:552; 63:01:0637006:553; 63:01:0637006:554; 63:01:0637006:555; 63:01:0637006:556; 63:01:0637006:557; 63:01:0637006:558; 63:01:0637006:559; 63:01:0637006:560; 63:01:0637006:561; 63:01:0637006:562; 63:01:0637006:563; 63:01:0637006:564; 63:01:0637006:565; 63:01:0637006:566; 63:01:0637006:567; 63:01:0637006:568; 63:01:0637006:569; 63:01:0637006:570; 63:01:0637006:571; 63:01:0637006:572; 63:01:0637006:573; 63:01:0637006:574; 63:01:0637006:575; 63:01:0637006:576; 63:01:0637006:577; 63:01:0637006:578; 63:01:0637006:579; 63:01:0637006:580; 63:01:0637006:581; 63:01:0637006:582; 63:01:0637006:583; 63:01:0637006:584; 63:01:0637006:585; 63:01:0637006:586; 63:01:0637006:587; 63:01:0637006:588; 63:01:0637006:589; 63:01:0637006:590; 63:01:0637006:591; 63:01:0637006:592; 63:01:0637006:593; 63:01:0637006:594; 63:01:0637006:595; 63:01:0637006:596; 63:01:0637006:597; 63:01:0637006:598; 63:01:0637006:599; 63:01:0637006:600; 63:01:0637006:601; 63:01:0637006:602; 63:01:0637006:603; 63:01:0637006:604; 63:01:0637006:605; 63:01:0637006:606; 63:01:0637006:607; 63:01:0637006:608; 63:01:0637006:609; 63:01:0637006:610; 63:01:0637006:611; 63:01:0637006:612; 63:01:0637006:613; 63:01:0637006:614; 63:01:0637006:615; 63:01:0637006:616; 63:01:0637006:617; 63:01:0637006:618; 63:01:0637006:619; 63:01:0637006:620; 63:01:0637006:621; 63:01:0637006:622; 63:01:0637006:623; 63:01:0637006:624; 63:01:0637006:625; 63:01:0637006:626; 63:01:0637006:627; 63:01:0637006:628; 63:01:0637006:629; 63:01:0637006:630; 63:01:0637006:631; 63:01:0637006:632; 63:01:0637006:633; 63:01:0637006:634; 63:01:0637006:635; 63:01:0637006:636; 63:01:0637006:637; 63:01:0637006:638; 63:01:0637006:639; 63:01:0637006:640; 63:01:0637006:641; 63:01:0637006:642; 63:01:0637006:643; 63:01:0637006:644; 63:01:0637006:645; 63:01:0637006:646; 63:01:0637006:647; 63:01:0637006:648; 63:01:0637006:649; 63:01:0637006:650; 63:01:0637006:651; 63:01:0637006:652; 63:01:0637006:653; 63:01:0637006:654; 63:01:0637006:655; 63:01:0637006:656; 63:01:0637006:657; 63:01:0637006:658; 63:01:0637006:659; 63:01:0637006:660; 63:01:0637006:661; 63:01:0637006:662; 63:01:0637006:663; 63:01:0637006:664; 63:01:0637006:665; 63:01:0637006:666; 63:01:0637006:667; 63:01:0637006:668; 63:01:0637006:669; 63:01:0637006:670; 63:01:0637006:671; 63:01:0637006:672; 63:01:0637006:673; 63:01:0637006:674; 63:01:0637006:675; 63:01:0637006:676; 63:01:0637006:677; 63:01:0637006:678; 63:01:0637006:679; 63:01:0637006:680; 63:01:0637006:681; 63:01:0637006:682; 63:01:0637006:683; 63:01:0637006:684; 63:01:0637006:685; 63:01:0637006:686; 63:01:0637006:687; 63:01:0637006:688; 63:01:0637006:689; 63:01:0637006:690; 63:01:0637006:691; 63:01:0637006:692; 63:01:0637006:693; 63:01:0637006:694; 63:01:0637006:695; 63:01:0637006:696; 63:01:0637006:697; 63:01:0637006:698; 63:01:0637006:699; 63:01:0637006:700; 63:01:0637006:701; 63:01:0637006:702; 63:01:0637006:703; 63:01:0637006:704; 63:01:0637006:705; 63:01:0637006:706; 63:01:0637006:707; 63:01:0637006:708; 63:01:0637006:709; 63:01:0637006:710; 63:01:0637006:711; 63:01:0637006:712; 63:01:0637006:713; 63:01:0637006:714; 63:01:0637006:715; 63:01:0637006:716; 63:01:0637006:717; 63:01:0637006:718; 63:01:0637006:719; 63:01:0637006:720; 63:01:0637006:721; 63:01:0637006:722; 63:01:0637006:723; 63:01:0637006:724; 63:01:0637006:725; 63:01:0637006:726; 63:01:0637006:727; 63:01:0637006:728; 63:01:0637006:729; 63:01:0637006:730; 63:01:0637006:731; 63:01:0637006:732; 63:01:0637006:733; 63:01:0637006:734; 63:01:0637006:735; 63:01:0637006:736; 63:01:0637006:737; 63:01:0637006:738; 63:01:0637006:739; 63:01:0637006:740; 63:01:0637006:741; 63:01:0637006:742; 63:01:0637006:743; 63:01:0637006:744; 63:01:0637006:745; 63:01:0637006:746; 63:01:0637006:747; 63:01:0637006:748; 63:01:0637006:749; 63:01:0637006:750; 63:01:0637006:751; 63:01:0637006:752; 63:01:0637006:753; 63:01:0637006:754; 63:01:0637006:755; 63:01:0637006:756; 63:01:0637006:757; 63:01:0637006:758; 63:01:0637006:759; 63:01:0637006:760; 63:01:0637006:761; 63:01:0637006:762; 63:01:0637006:763; 63:01:0637006:764; 63:01:0637006:765; 63:01:0637006:766; 63:01:0637006:767; 63:01:0637006:768; 63:01:0637006:769; 63:01:0637006:770; 63:01:0637006:771; 63:01:0637006:772; 63:01:0637006:773; 63:01:0637006:774; 63:01:0637006:775; 63:01:0637006:776; 63:01:0637006:777; 63:01:0637006:778; 63:01:0637006:779; 63:01:0637006:780; 63:01:0637006:781; 63:01:0637006:782; 63:01:0637006:783; 63:01:0637006:784; 63:01:0637006:785; 63:01:0637006:786; 63:01:0637006:787; 63:01:0637006:788; 63:01:0637006:789; 63:01:0637006:790; 63:01:0637006:791; 63:01:0637006:792; 63:01:0637006:793; 63:01:0637006:794; 63:01:0637006:795; 63:01:0637006:796; 63:01:0637006:797; 63:01:0637006:798; 63:01:0637006:799; 63:01:0637006:800; 63:01:0637006:801; 63:01:0637006:802; 63:01:0637006:803; 63:01:0637006:804; 63:01:0637006:805; 63:01:0637006:806; 63:01:0637006:807; 63:01:0637006:808; 63:01:0637006:809; 63:01:0637006:810; 63:01:0637006:811; 63:01:0637006:812; 63:01:0637006:813; 63:01:0637006:814; 63:01:0637006:815; 63:01:0637006:816; 63:01:0637006:817; 63:01:0637006:818; 63:01:0637006:819; 63:01:0637006:820; 63:01:0637006:821; 63:01:0637006:822; 63:01:0637006:823; 63:01:0637006:824; 63:01:0637006:825; 63:01:0637006:826; 63:01:0637006:827; 63:01:0637006:828; 63:01:0637006:829; 63:01:0637006:830; 63:01:0637006:831; 63:01:0637006:832; 63:01:0637006:833; 63:01:0637006:834; 63:01:0637006:835; 63:01:0637006:836; 63:01:0637006:837; 63:01:0637006:838; 63:01:0637006:839; 63:01:0637006:840; 63:01:0637006:841; 63:01:0637006:842; 63:01:0637006:843; 63:01:0637006:844; 63:01:0637006:845; 63:01:0637006:846; 63:01:0637006:847; 63:01:0637006:848; 63:01:0637006:849; 63:01:0637006:850; 63:01:0637006:851; 63:01:0637006:852; 63:01:0637006:853; 63:01:0637006:854; 63:01:0637006:855; 63:01:0637006:856; 63:01:0637006:857; 63:01:0637006:858; 63:01:0637006:859; 63:01:0637006:860; 63:01:0637006:861; 63:01:0637006:862; 63:01:0637006:863; 63:01:0637006:864; 63:01:0637006:865; 63:01:0637006:866; 63:01:0637006:867; 63:01:0637006:868; 63:01:0637006:869; 63:01:0637006:870; 63:01:0637006:871; 63:01:0637006:872; 63:01:0637006:873; 63:01:0637006:874; 63:01:0637006:875; 63:01:0637006:876; 63:01:0637006:877; 63:01:0637006:878; 63:01:0637006:879; 63:01:0637006:880; 63:01:0637006:881; 63:01:0637006:882; 63:01:0637006:883; 63:01:0637006:884; 63:01:0637006:885; 63:01:0637006:886; 63:01:0637006:887; 63:01:0637006:888; 63:01:0637006:889; 63:01:0637006:890; 63:01:0637006:891; 63:01:0637006:892; 63:01:0637006:893; 63:01:0637006:894; 63:01:0637006:895; 63:01:0637006:896; 63:01:0637006:897; 63:01:0637006:898; 63:01:0637006:899; 63:01:0637006:900; 63:01:0637006:901; 63:01:0637006:902; 63:01:0637006:903; 63:01:0637006:904; 63:01:0637006:905; 63:01:0637006:906; 63:01:0637006:907; 63:01:0637006:908; 63:01:0637006:909; 63:01:0637006:910; 63:01:0637006:911; 63:01:0637006:912; 63:01:0637006:913; 63:01:0637006:914; 63:01:0637006:915; 63:01:0637006:916; 63:01:0637006:917; 63:01:0637006:918; 63:01:0637006:919; 63:01:0637006:920; 63:01:0637006:921; 63:01:0637006:922; 63:01:0637006:923; 63:01:0637006:924; 63:01:0637006:925; 63:01:0637006:926; 63:01:0637006:927; 63:01:0637006:928; 63:01:0637006:929; 63:01:0637006:930; 63:01:0637006:931; 63:01:0637006:932; 63:01:0637006:933; 63:01:0637006:934; 63:01:0637006:935; 63:01:0637006:936; 63:01:0637006:937; 63:01:0637006:938; 63:01:0637006:939; 63:01:0637006:940; 63:01:0637006:941; 63:01:0637006:942; 63:01:0637006:943; 63:01:0637006:944; 63:01:0637006:945; 63:01:0637006:946; 63:01:0637006:947; 63:01:0637006:948; 63:01:0637006:949; 63:01:0637006:950; 63:01:0637006:951; 63:01:0637006:952; 63:01:0637006:953; 63:01:0637006:954; 63:01:0637006:955; 63:01:0637006:956; 63:01:0637006:957; 63:01:0637006:958; 63:01:0637006:959; 63:01:0637006:960; 63:01:0637006:961; 63:01:0637006:962; 63:01:0637006:963; 63:01:0637006:964; 63:01:0637006:965; 63:01:0637006:966; 63:01:0637006:967; 63:01:0637006:968; 63:01:0637006:969; 63:01:0637006:970; 63:01:0637006:971; 63:01:0637006:972; 63:01:0637006:973; 63:01:0637006:974; 63:01:0637006:975; 63:01:0637006:976; 63:01:0637006:977; 63:01:0637006:978; 63:01:0637006:979; 63:01:0637006:980; 63:01:0637006:981; 63:01:0637006:982; 63:01:0637006:983; 63:01:0637006:984; 63:01:0637006:985; 63:01:0637006:986; 63:01:0637006:987; 63:01:0637006:988; 63:01:0637006:989; 63:01:0637006:990; 63:01:0637006:991; 63:01:0637006:992; 63:01:0637006:993; 63:01:0637006:994; 63:01:0637006:995; 63:01:0637006:		

максимальную продуктивность в варианте застройки его многоквартирными жилыми домами.

Участок непосредственно примыкает к улице Ново-Садовая, имеет заезды с улицы, хорошо просматривается.



Источник: maps.yandex.ru

В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького, ГБУЗ СОКОБ им.Т.И.Ерошевского, Самарская городская детская больница № 2, Торговый центр - развлекательный центр МегаСити, Спортивный комплекс, бассейн Дельфин, что свидетельствует об активном развитом районе.

Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участка под многоквартирные дома является максимально экономически эффективным, исходя из расположения, окружения. Кроме того, использование в качестве участка под застройку многоквартирными домами обеспечит максимальную доходность.

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 использование под строительство многоквартирного дома (по прямому назначению).

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки
Итого:		9 314,00			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

10.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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.

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, Для объектов жилой застройки, для строительства жилого многоквартирного дома.

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.

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://www.avito.ru/	https://samara.cian.ru/	https://www.avito.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.	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, 25 а	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская обл., г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Мичурина	Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Дыбенко, уч. 101
8	Кадастровый номер	63:01:0727001:565	63:01:0217001:786 63:01:0217001:787	63:01:0706002:562	63:01:0607003:12	63:01:0908002:1848
9	Зона ПЗЗ	Ж-4	Ц-3	Ж-4	Ц-2	Ж-4
10	Окружающая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Общественно - деловая и торговая застройка
11	Площадь, кв.м.	1 001,30	7 993,00	3 637,30	3 564,40	1 119,00
12	Стоимость, руб.	14 500 000,00	125 000 000,00	54 600 000,00	35 000 000,00	25 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	14 481,17	15 638,68	15 011,13	9 819,32	22 341,38
14	Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
15	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет

16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
18	Разрешенное использование земельного участка	Для объектов общественно-делового значения	Для многоэтажной застройки	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
19	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
20	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/	https://www.avito.ru/samara/zemelye_uchastki/uchastok_36.4_sot_izhs_1896978551	https://samara.cian.ru/sale/commercial/257236662/	https://www.avito.ru/samara/zemelye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1516542541

****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).

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

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

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с разными правами (собственность, краткосрочная аренда), то необходимо ввести корректировка по данному элементу сравнения.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2020, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки». (табл. 24).

Рисунок 11-1 Корректировка на передаваемые имущественные права

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов интервалов по категориям городов

Таблица 24

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.89	0.86	0.92
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.88	0.84	0.91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.87	0.84	0.91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.88	0.85	0.92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.88	0.84	0.91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.87	0.84	0.91

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.24.

Подобранные объекты аналоги передаются в собственность, введение корректировки не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают

свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104 корректировка составляет:

Для участков под МЖС 7,3-13,8%.

Величина корректировки была принята на уровне минус 10,6% для земельных участков под МЖС как среднее значение.

Рисунок 11-2 Корректировка на уторгование

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104». (Стр.222, табл.104)

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

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату наиболее близкую к дате оценки. Подобренные объекты – аналоги были размещены к продаже в период с февраля 2021 г. по март 2021 г..

Согласно обзору основных тенденций сегмента рынка объектов оценки существенных изменений на рынке недвижимости данного типа не происходило. Введение корректировки не требуется.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Аналоги №2 и № 4 расположены в зонах Ц-2 – Общественно-деловая зона городского значения; Ц-3 - Общественно-деловая зона районного значения;:

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- многоквартирные дома свыше 9 этажей в пределах исторической части города,

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- заведения среднего специального образования,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- кинотеатры, видеосалоны,
- больницы, госпитали общего типа,
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия),
- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 600 кв.м, на участках площадью не более 800 кв.м,
- рынки открытые и закрытые,
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- автозаправочные станции.

Объект аналоги №1, №3, №5 расположены в зоне Ж-,4 - Зона многоэтажной жилой застройки 5- 16 этажей:

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- многоквартирные дома 2-9 этажей в пределах исторической части города,

- многоквартирные дома свыше 5 этажей за пределами исторической части города,

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельностоящем здании общей площадью не более 250 кв.м,
- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв.м,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании общей площадью не более 250 кв.м,
- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м,
- объекты, связанные с отправлением культа.

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- многоквартирные дома свыше 9 этажей в пределах исторической части города,

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- заведения среднего специального образования,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- кинотеатры, видеосалоны,
- больницы, госпитали общего типа,
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия),
- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 600 кв.м, на участках площадью не более 800 кв.м,
- рынки открытые и закрытые,
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- автозаправочные станции.

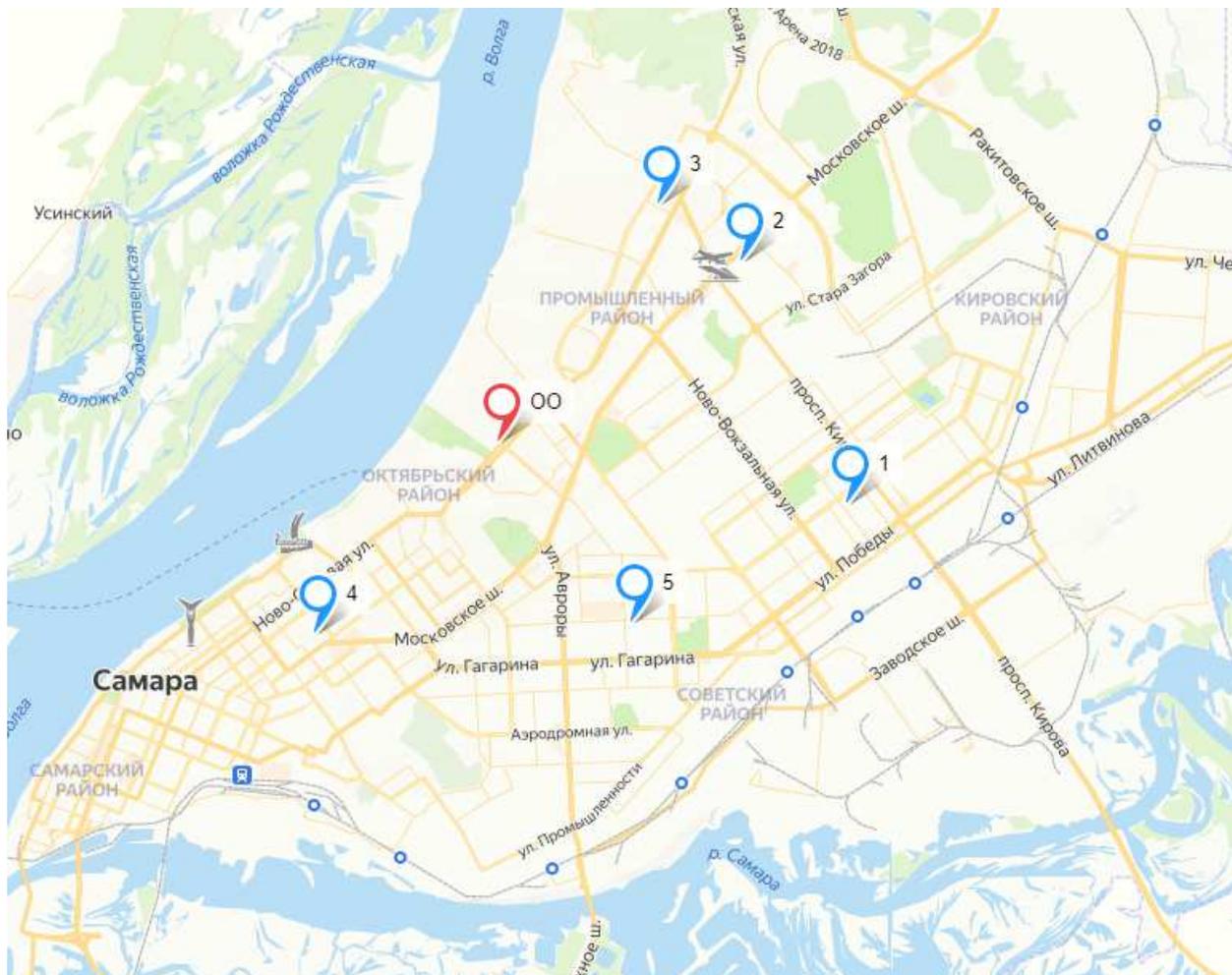
Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается и изменяется органами местного самоуправления на основании Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Вид разрешенного использования земельного участка выбирается из перечня, установленного ПЗЗ для конкретной территориальной зоны, в границах которой расположены земельные участки. Для смены вида разрешенного использования земельного участка необходимо обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту РФ. Таким образом затраты на изменение вида разрешенного использования являются не существенными.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии необходимости корректировки назначения объектов – аналогов.

Введение корректировки не требуется.

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Рисунок 11-3 Расположение объекта – оценки и объектов – аналогов на карте района



Где OO – объект оценки, 1-5 – объекты аналоги. Источник информации: maps.yandex.ru.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 66, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 66

жилая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 66

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7.

Расчет корректировки и типы территориальных зон расположения объекта оценки и объектов – аналогов представлены в таблице «11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки».

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 32, корректировки на площадь для объектов производится по матричным коэффициентам:

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 32.

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

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат.

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, то введение корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

¹ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, 25 а	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская обл., г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Мичурина	Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Дыбенко, уч. 101
2	Цена предложения по объявлению, руб.		14 500 000	125 000 000	54 600 000	35 000 000	25 000 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	9 314,00	1 001,30	7 993,00	3 637,30	3 564,40	1 119
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		14 481,17	15 638,68	15 011,13	9 819,32	22 341,38
6	Среднее значение, руб./кв.м		15 458,34				
7	Коэффициент вариации		29,00%				
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		14 481,17	15 638,68	15 011,13	9 819,3	22 341,4
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-10,60%	-10,60%	-10,60%	-10,60%	-10,60%
	Корректировка ед. цены		-1 535,00	-1 657,70	-1 591,18	-1 040,85	-2 368,19
	Скорректированная ед. цена		12 946,17	13 980,98	13 419,95	8 778,5	19 973,2
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		12 946,17	13 980,98	13 419,95	8 778,50	19 973,20
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	08 октября 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 года	Актуально на дату оценки, октябрь 2021 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		12 946,17	13 980,98	13 419,95	8 778,5	19 973,2
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки	Для объектов общественно-делового значения	Для многоэтажной застройки	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
	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		12 946,17	13 980,98	13 419,95	8 778,5	19 973,2
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, 25 а	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская обл., г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Мичурина	Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Дыбенко, уч. 101
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)
	Значение коэффициента корректировки		1,14	1,14	1,14	1,00	1,00
	Корректировка		14,00%	14,00%	14,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		1 812,46	1 957,34	1 878,79	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 758,63	15 938,32	15 298,74	8 778,50	19 973,20
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		14 758,63	15 938,32	15 298,74	8 778,5	19 973,2
14	Площадь, кв.м	9 314,00	1 001,30	7 993,00	3 637,30	3 564,40	1 119,00
	Корректировка		-34,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	-34,00%

	Корректировка ед. цены		-5 017,93	0,00	-1 529,87	-877,85	-6 790,89
	Скорректированная ед. цена		9 740,70	15 938,32	13 768,87	7 900,65	13 182,31
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	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		9 740,70	15 938,32	13 768,87	7 900,7	13 182,3
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	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		9 740,70	15 938,32	13 768,87	7 900,7	13 182,3
	Скорректированная ед. цена		9 740,70	15 938,32	13 768,87	7 900,7	13 182,3
	Среднее значение, руб./кв.м		12 106,18				
17	Коэффициент вариации		26,73%				
18	Число внесенных корректировок	12,00	3	2	3	2	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 740,47	299,64	-1 242,26	-1 918,6	-9 159,1

20	Относительная величина внесенных корректировок		-32,74%	1,92%	-8,28%	-19,54%	-41,00%
		1,00	0,250	0,167	0,250	0,167	0,167
		25,96	4,000	5,988	4,000	5,988	5,988
21	Удельный вес	1,00	0,154	0,231	0,154	0,231	0,231
22	Удельная стоимость		1 500,07	3 681,75	2 120,41	1 825,06	3 045,11
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	12 172,40					
24	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	113 373 733,60					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составляет **26,73%**. Причины значительного коэффициента вариации:

- малое количество объявлений из сегмента участков коммерческой недвижимости Самары;
- не типичность объекта оценки для данного сегмента рынка;

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

11.5.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	9 314,00	12 172,4000	113 373 733,60
	Итого:	9 314,00		113 373 733,60

Источник информации: расчет Оценщика

11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	113 373 733,60	113 374 000,00
	Итого:		9 314,00			113 374 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Стоимость по затратному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	113 374 000,00	не применялся	113 374 000,00
	Итого:		9 314,00			113 374 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 08 октября 2021 года округленно составляет:

113 374 000,00 руб. (Сто тринадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «Сюрвей.ру»

 / Ан. А. Миронов/
 / Ан. А. Миронов/
 08 октября 2021 года

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №16 от 15 сентября 2021 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408).

Оценка проведена по состоянию на 08 октября 2021 года и представлена в Отчете об оценке №500-179-16-1021-04 от 15 сентября 2021 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 08 октября 2021 года составляет (НДС не облагается) округленно:

113 374 000,00 руб. (Сто тринадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) (НДС не облагается)¹

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	113 374 000,00
	Итого:			113 374 000,00

Оценщик

 /Ан. А. Миронов/

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

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

15 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) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

03.09.2021 № **07-05336/21**

на № б/н от 30.08.2021

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

mail-site@survey.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

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.08.2021 №87-08/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 009479-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021

Номер 018739-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

(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 **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.08.2021 №86-08/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 012897-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 018816-1 от 09.04.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 09.04.2024
Номер 007080-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 020195-2 от 31.05.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 31.05.2024
Номер 002175-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 018741-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024

(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 **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



2000000000



4000000000



1000000000



1000000000

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Миронов Александр Андреевич

ИНН 770402144542

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3292-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 222 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 009479-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Применяется только в электронном виде



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Миронов Антон Андреевич

ИНН 770404265221

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3293-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 223 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 012897-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007080-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002175-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-023582/21 от «26» марта 2021 года

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1 Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование 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 «16» апреля 2021 года по «15» апреля 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
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 25.04.2021 г. - второй платеж – в размере 40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2022 г. - третий платеж – в размере 40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2023 г. - четвертый платеж – в размере 40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2024 г. - пятый платеж – в размере 40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2025 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 «16» апреля 2010 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», нарушении 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 лицам Страхователем 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 объекта оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию 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 следующему адресу электронной почты: со стороны Страхователя – anov.mironov@survey.ru, со стороны Страховщика – prof-insk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7 495-509-22-72, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:

Генеральный директор Митронов Антон Андреевич
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВЭБ.

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Поляков Т.В., тел. 27428



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028266/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Миров Александр Андреевич Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93
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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять 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 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 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, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, 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 возмещение 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, носивших 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:	tmaj@survey.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 926-374-85-88	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. - Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №768-055/4-20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028272/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Миронов Антон Андреевич Паспортные данные: 4519 027845, выдан: 06.03.2019г. ГУ МВД России по г. Москве Адрес регистрации: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213
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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять 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: <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>При 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.</p>
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 является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

8.3. Страховая 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 устанавливается.

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:	anton.mironov@survey.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925 509-2272	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Миронов Антон Андреевич

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



012370-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018741-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронов Антон Андреевич

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.

003110 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018816-1

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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.

012415-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020195-2

« 31 » мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

007747-KA2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068		
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2013	

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А.	
Площадь:	9314 +/- 34	
Кадастровая стоимость, руб.:	62679308.12	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:224; 63:01:0637006:225; 63:01:0637006:226	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилыми помещениями использования на нижних этажах	
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, игровой зоны:	данные отсутствуют	

150

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 81049015844064

№ 63035972892464908511266

: 23.03.2021 23.06.2022

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068		
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 81049015844064465935972892464908511266

МП

: 23.03.2021 23.06.2022

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: 3
27.09.2021 г. № КУВИ-999/2021-892068	Всего разделов: 5
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 10
	63:01:0637006:408
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 63:01:0637006:408-63/001/2017-3 03.10.2017 12:19:10</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 03.10.2017 12:19:26 номер государственной регистрации: 63:01:0637006:408-63/001/2017-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 10.06.2009 по 01.06.2024 с 10.06.2009 по 01.06.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 основание государственной регистрации: Изменения и дополнения, № 18, выдан 21.07.2016, . Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015 Изменения, № 1, выдан 20.08.2009 Изменения, № 2, выдан 06.10.2009 Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p>
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

: 81049015844064465935972892464908511266

М.П.

: 23.03.2021 23.06.2022

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068		
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408		

	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010	
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010	
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010	
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010	
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011	
	Изменения, № 9, выдан 04.08.2011	
	Изменения, № 10, выдан 27.09.2012	
	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012	
	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014	
	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015	
	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015	
	Изменения и дополнения, № 16, выдан 25.02.2016	
	Изменения и дополнения, № 17, выдан 26.04.2016	
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	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

153

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 81049015844064

МП

: 81049015844064

: 23.03.2021 23.06.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 81049015844064МД

: 23.03.2021 23.06.2022

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: 5	Всего листов выписки: 10
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения	полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>ДОСТУПНО ПОДПИСЬЮ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П. № 63:01:0637006:408</p> <p>Сертификат: 8104901584406046 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>			

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 раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10	
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068	
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	132°16.6'	17.41	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	131°45.8'	15.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	132°35.3'	16.8	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	129°59.8'	14.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	20°46.3'	1.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	37°58.7'	17.06	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	43°35.9'	24.0	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	134°13.5'	18.82	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	221°2.9'	22.98	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	219°48.6'	17.2	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	233°31.9'	0.86	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	223°41.6'	22.03	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	221°26.5'	22.1	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	129°36.2'	2.18	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	220°7.1'	43.7	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Сяляренко
16	1.1.16	1.1.17	220°25.6'	6.03	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Сяляренко
17	1.1.17	1.1.18	220°18.1'	12.0	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Сяляренко
18	1.1.18	1.1.19	220°34.2'	2.01	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Сяляренко
19	1.1.19	1.1.20	220°23.4'	5.9	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Сяляренко

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 81049015844064465935972892464908511266

МП

: 23.03.2021 23.06.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408			

20	1.1.20	1.1.21	305°43.6'	0.7	-	63:01:0000000:36436(17)	адрес отсутствует; ОрагинаSM@samregion.ru, обл Самарская, г Самара, ул Складенко
21	1.1.21	1.1.22	306°56.5'	1.61	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	305°45.4'	65.63	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.22	1.1.22			данные отсутствуют	63:01:0637006:450	адрес отсутствует
24	1.1.23	1.1.24	40°21.5'	20.8	-	63:01:0637006:431	сатерина.stuglova2016@uandex.ru, Самарская область, г Самара, Октябрьский р-н, ул.Съездовская, д.8, кв.95
25	1.1.23	1.1.23			данные отсутствуют	63:01:0637006:451	адрес отсутствует
26	1.1.24	1.1.25	40°8.3'	26.87	-	63:01:0637006:249	адрес отсутствует; Самарская область, г Самара, ул.Ленинская, д.204, кв.4; Самарская область, г Самара, просп.Ленина, д.1, кв.419
27	1.1.25	1.1.26	40°29.8'	28.73	-	63:01:0637006:256	адрес отсутствует
28	1.1.26	1.1.27	311°49.9'	16.51	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.27	1.1.28	45°0.0'	22.23	-	63:01:0637006:55	адрес отсутствует
30	1.1.27	1.1.27			данные отсутствуют	63:01:0637006:421	адрес отсутствует
31	1.1.28	1.1.1	37°38.0'	21.78	-	63:01:0637006:55	адрес отсутствует

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 810490158440644МД

: 810490158440644МД63035972892464908511266

: 23.03.2021 23.06.2022

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: 5
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408		

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат МСК-63			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	391517.14	1376425.1	0.1
2	391505.43	1376437.98	0.1
3	391495.25	1376449.38	0.1
4	391483.88	1376461.75	0.1
5	391474.45	1376472.99	0.1
6	391475.61	1376473.43	0.1
7	391489.06	1376483.93	0.1
8	391506.44	1376500.48	0.1
9	391493.31	1376513.97	0.1
10	391475.98	1376498.88	0.1
11	391462.77	1376487.87	0.1
12	391462.26	1376487.18	0.1
13	391446.33	1376471.96	0.1
14	391429.76	1376457.33	0.1
15	391428.37	1376459.01	0.1
16	391394.95	1376430.85	0.1
17	391390.36	1376426.94	0.1
18	391381.21	1376419.18	0.1
19	391379.68	1376417.87	0.1
20	391375.19	1376414.05	0.1
21	391375.6	1376413.48	0.1
22	391376.57	1376412.19	0.1
23	391414.92	1376358.93	0.1
24	391430.77	1376372.4	0.1

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 81049015844064465935972892464908511266

: 23.03.2021 23.06.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
27.09.2021г. № КУВИ-999/2021-892068			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:408			
25	391451.31	1376389.72	-
26	391473.16	1376408.38	-
27	391484.17	1376396.08	-
28	391499.89	1376411.8	-
1	391517.14	1376425.1	-
			0.1
			0.1
			0.1
			0.1
			0.1

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 81049015844064

МП

: 65935972892464908511266

: 23.03.2021 23.06.2022

Коммерческая земля, 10 сот.

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25

Победа · 3 мин. на транспорте Кировская · 4 мин. на транспорте

Безымянка · 16 мин. пешком

14 500 000 ₽

+7 958 734-
74-32



10 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Предлагаю к продаже земельный участок S-1 001,3 кв.м в г. Самара, Промышленный район (р-н Безымянского рынка), под строительство дома, офиса, гостиницы, торгового центра. Рельеф- ровный, конфигурация-квартальная, правовой статус-собственность, мощность эл.энергии-10 кВт (рядом находится ТП кв-ла), характеристика улиц-дорога средней загруженности. Наличие объектов инфраструктуры- ТК "Безымянский"-шаговая доступность торгового комплекса.отсутствует: офисных площадей в данном квартале, жилье эконом и медиум класса.

Отзыв о сайте коммуникаций отсутствует. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	14 500 000 ₽
Ставка	14 500 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Мощность, кВт

10

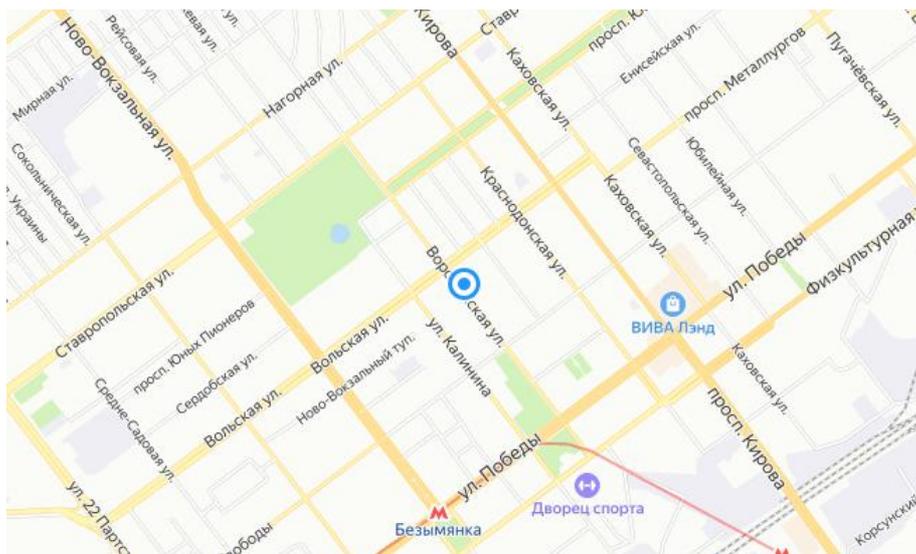
Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Мощность 10 кВт

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25

Победа 3 мин. на транспорте Кировская 4 мин. на транспорте Безымянка 16 мин. пешком

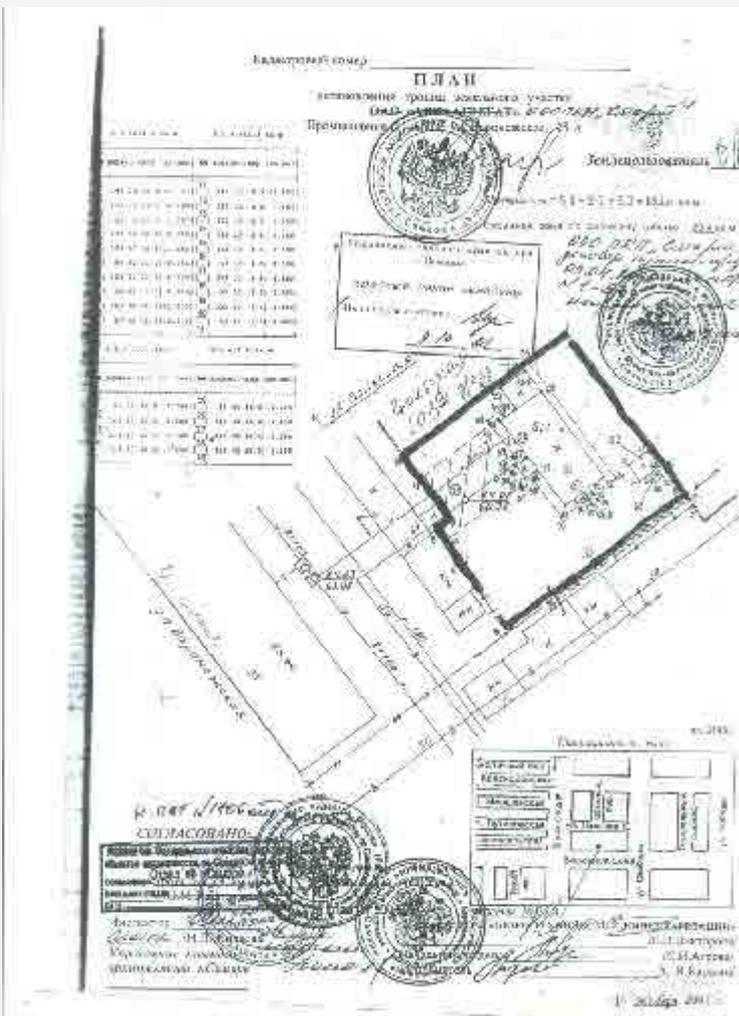


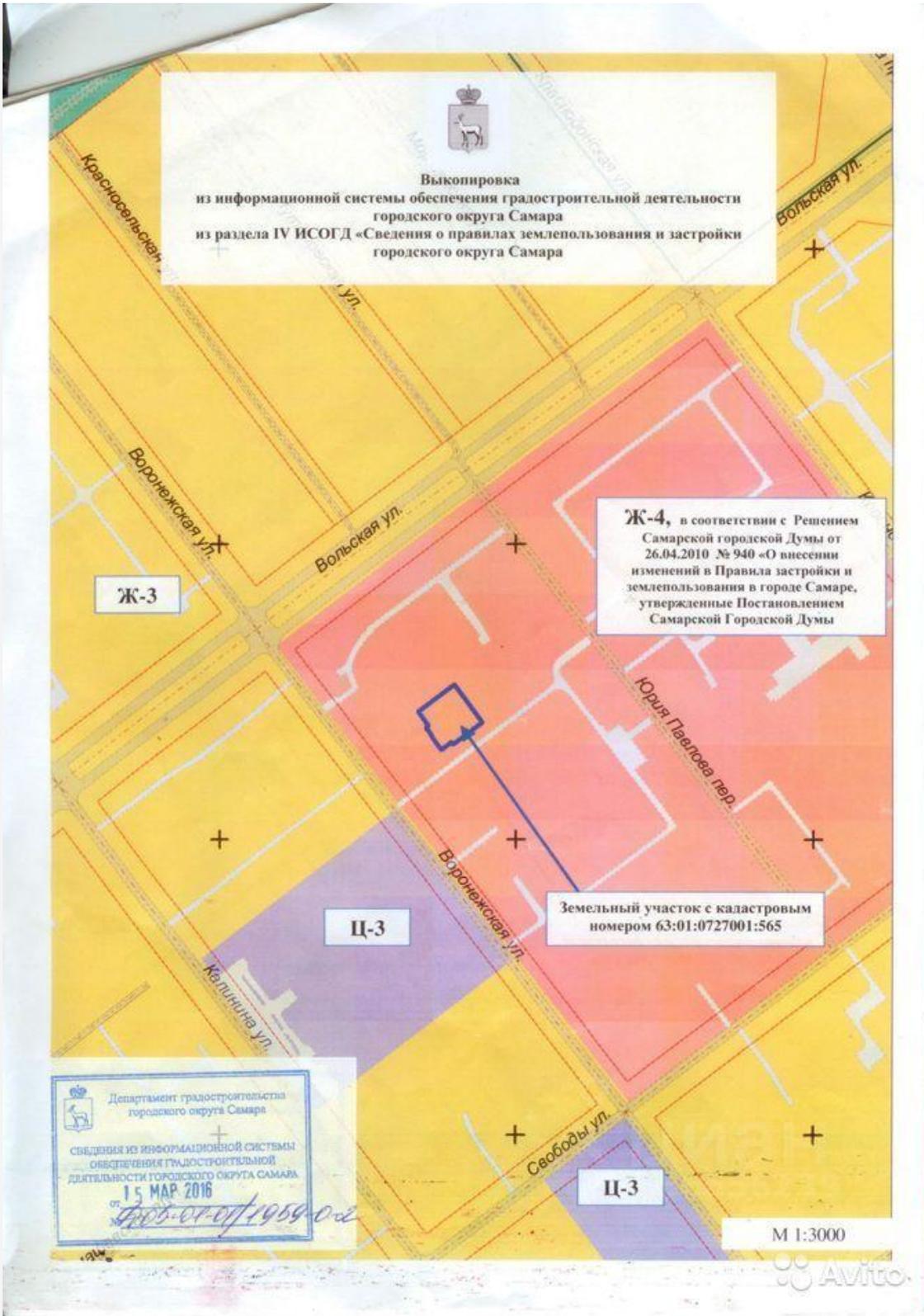
О доме

Год постройки	1954
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	2
Подъездов	1
Квартир	8

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







Коммерческая земля, 80 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б



125 000 000 ₽

УСН

ID 27080916

+7 927 659-85-07



80 сот.

Участок поселений

Площадь

Категория

Отзыв о сайте

продается земельный участок, расположенный не непосредственно вдоль московского шоссе.
участок ровный прямоугольной формы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	125 000 000 Р
Ставка	15 625 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



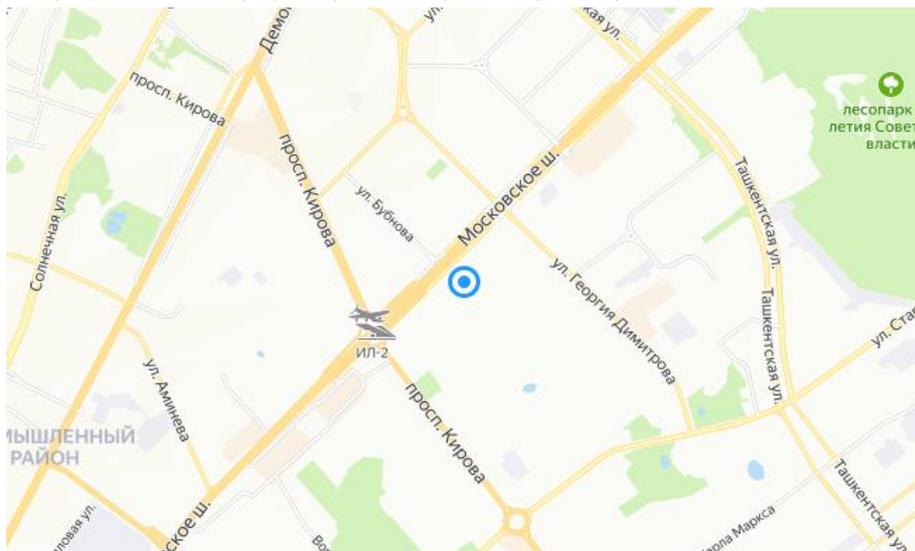
ВРИ

Высотная застройка

Технические характеристики

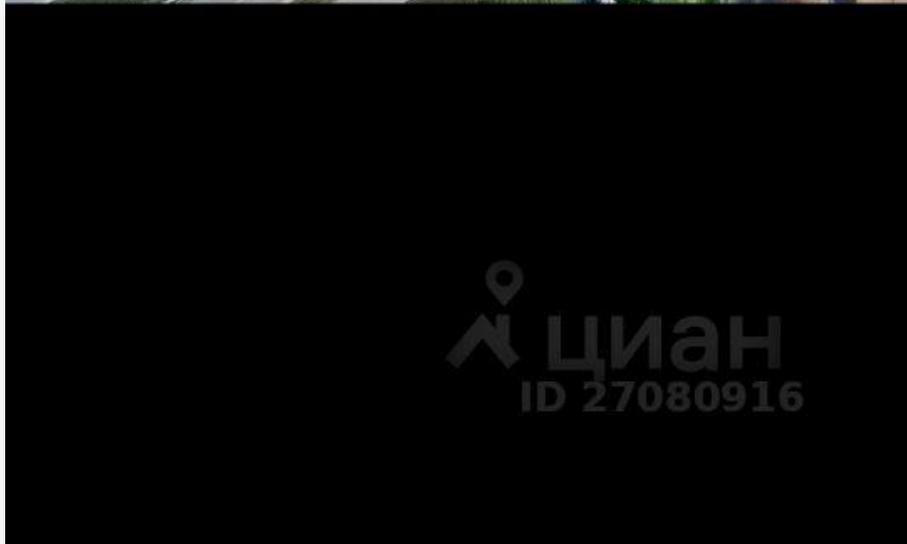
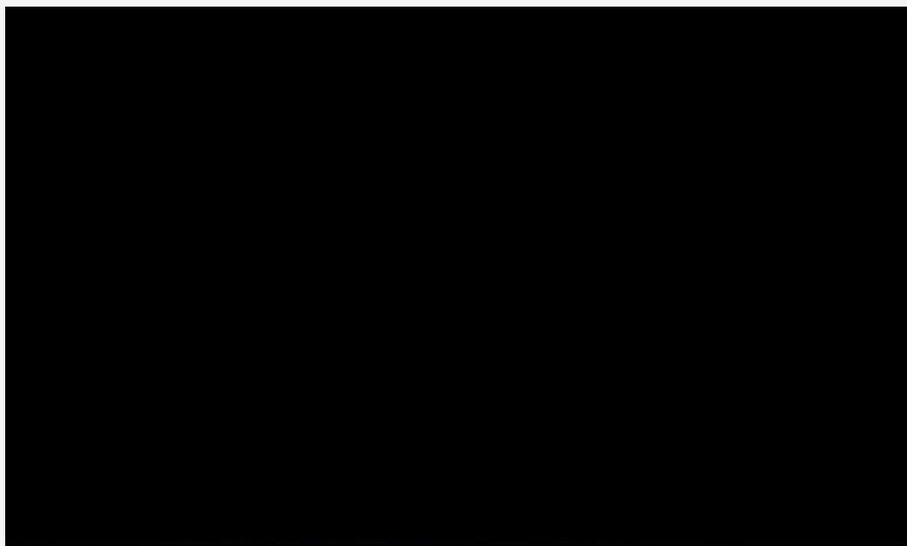
Подъездные пути Асфальтированная дорога

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б



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

[Отзыв о сайте](#)

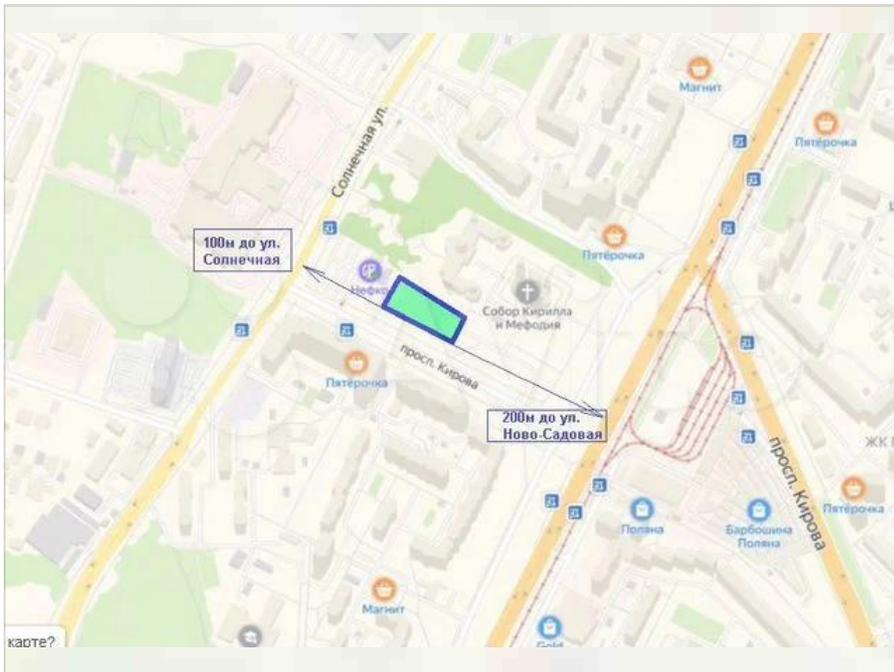


Самара · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 36.4 сот. (ИЖС)

54 600 000 ₽

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
20 сентября в 09:51



8 958 730-30-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2018
 Завершено 21 объявление



13 объявлений пользователя

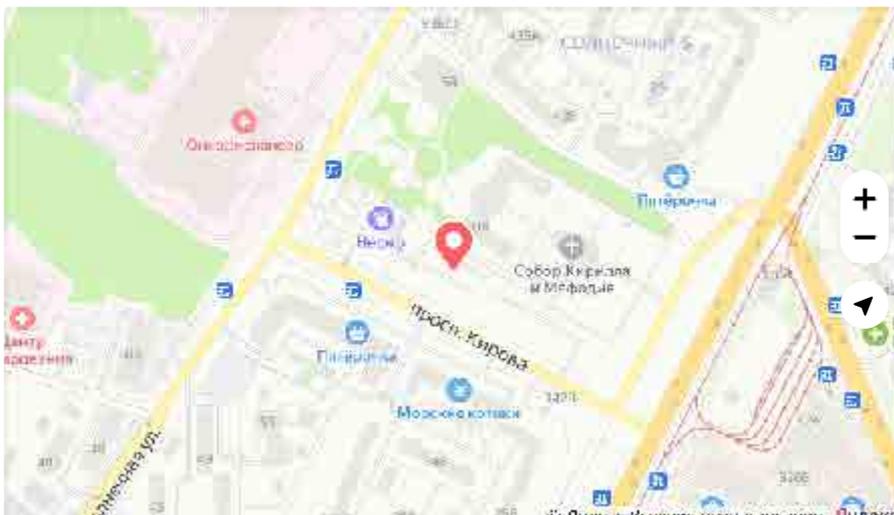
Подписаться на продавца

№ 1896978551, 3577 (+7)

Площадь: 36.4 сот.

Самарская область, Самара, Промышленный район, квартал Солнечный-5
 р-н Промышленный

[Скрыть карту ^](#)



Сообщения 169



Продам земельный участок, прямоугольной ровной формы.

Участок расположен между ул. Солнечной 100м. и ул.Ново-Садовой 200м, на 1 линии пр. Кирова.

Категория земель: Земли населенных пунктов, **площадь: 3 637.56 кв.м.**

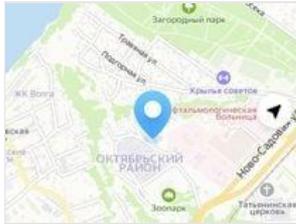


Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 2,6 га (ИЖС)
260 000 000 ₺
Самара, СДТ Студёный
Овраг, р-н Кировский
21 сентября 08:18



Участок 210,54 га (ИЖС)
300 000 000 ₺
Самара, Российская
11 сентября 08:42



Участок 50 га (ИЖС)
15 000 000 ₺
Самара, Алабинская
25 августа 15:38



Участок 2,5 га (промназначения)
136 197 296 ₺
Самара, Кировская
21 сентября 19:46



Участок 18 сот. (ИЖС)
14 500 000 ₺
Самара, р-н Кировский
17 сентября 21:53



Участок 4.22 га (ИЖС)
70 000 000 ₺
пос. городского типа
Волжский
20 сентября 20:55

Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории

РБН Регион Бизнес Недв...
Земельные участки

+10 похожих

Подписаться

ГРУППА СДМ СДМ Коммерческая ...
Земельные участки

+6 похожих

Подписаться

Коммерческая земля, 35,64 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 58Б



35.64 сот. Участок сельскохозяйственного назначения

Площадь Категория

Продается участок земли 3564 кв м под застройку многоэтажного дома в Октябрьском районе г.Самары,

Адрес: квадрат улиц Осипенко/Мичурина/Больничная/Искровская.

На Карте градостроительного зонирования - территориальная зона - Ц-2,

Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения,

Есть проект на нежилое здание, есть проект на жилое здание, есть экспертное заключение на основной въезд с ул. Больничная, где ранее был запланирован пожарный проезд для домов на ул. Больничная 20 и Больничная 20А.

Заведены силовые провода на участок от ТП.

Ливневая канализация.

На участке расположен объект незавершенного строительства - административное здание с подземной стоянкой степень готовности 4,81%, площадь застройки 1734 кв м.

Объект незавершенного строительства представляет собой: монолитный фундамент (подземная стоянка), участок огорожен забором, и находится в аренде у юридического лица более 2х лет, возможен выкуп земли в собственность под объектом незавершенного строительства, цена вопроса - 4 000 000 руб.

Проведены работы по оптимизации кадастровой стоимости участка.

Готовы рассмотреть возможность совместного освоения данного участка.

Стоимость продажи 35 000 000 руб.

35 000 000 Р

УСН

Агентство
недвижимости



+7 958 732-
07-72

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

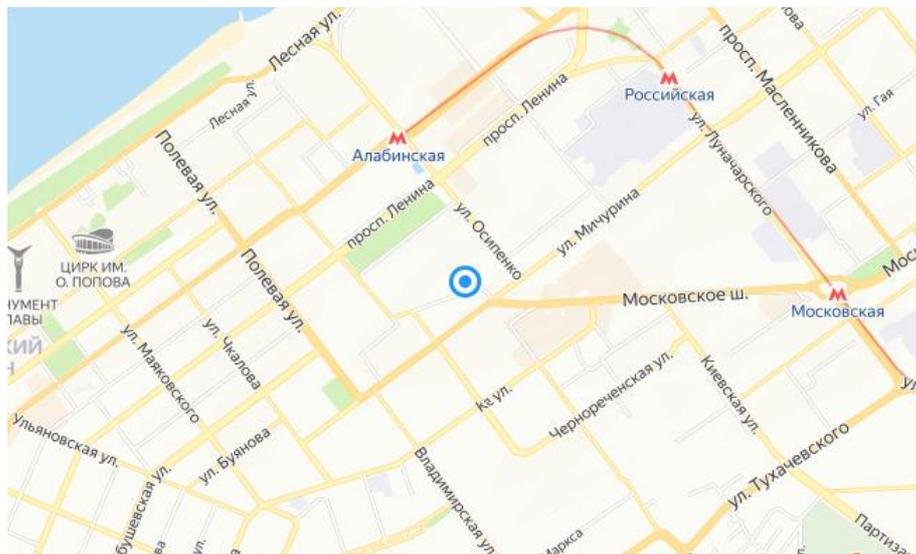
Отзыв о сайте

Условия сделки

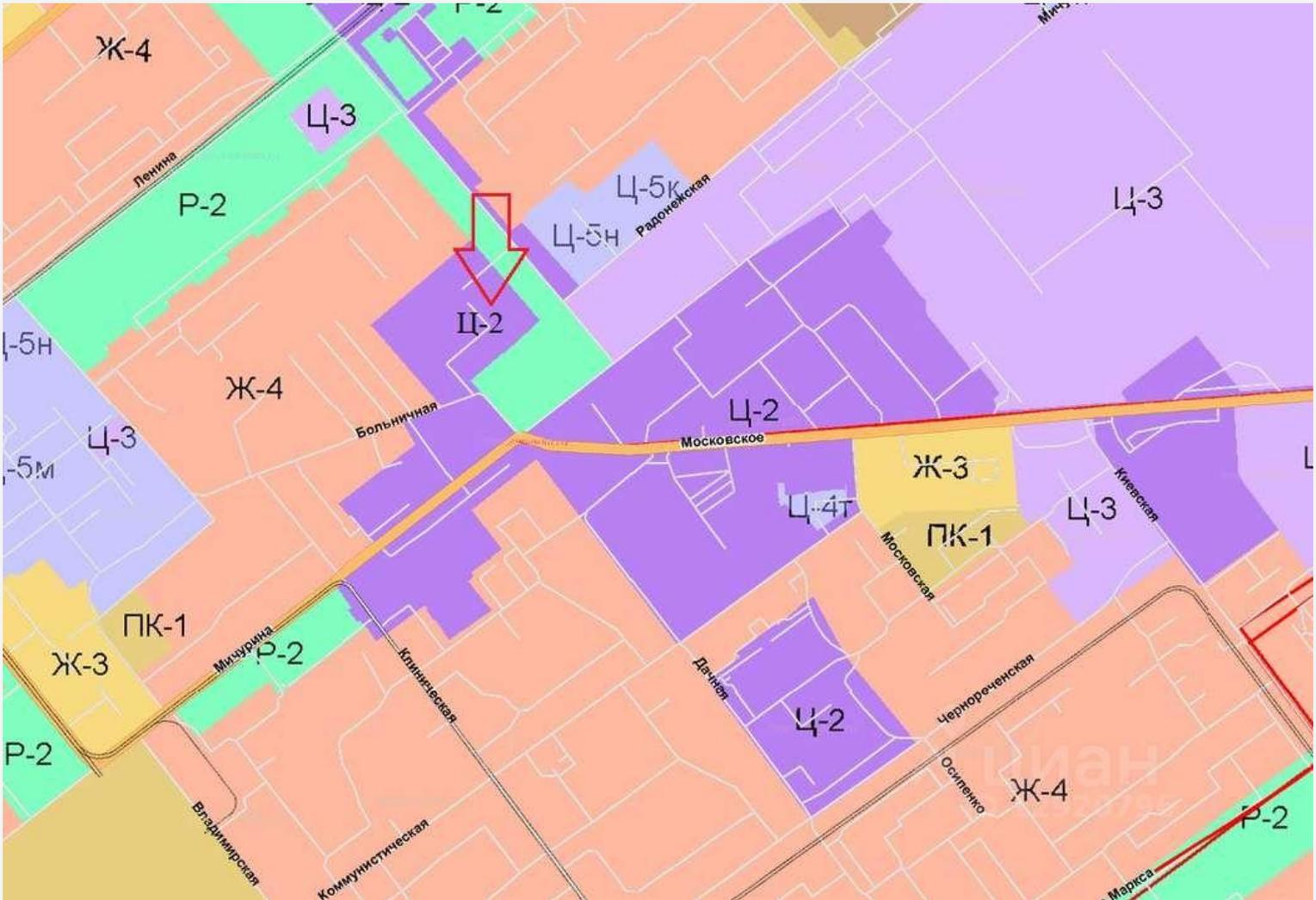
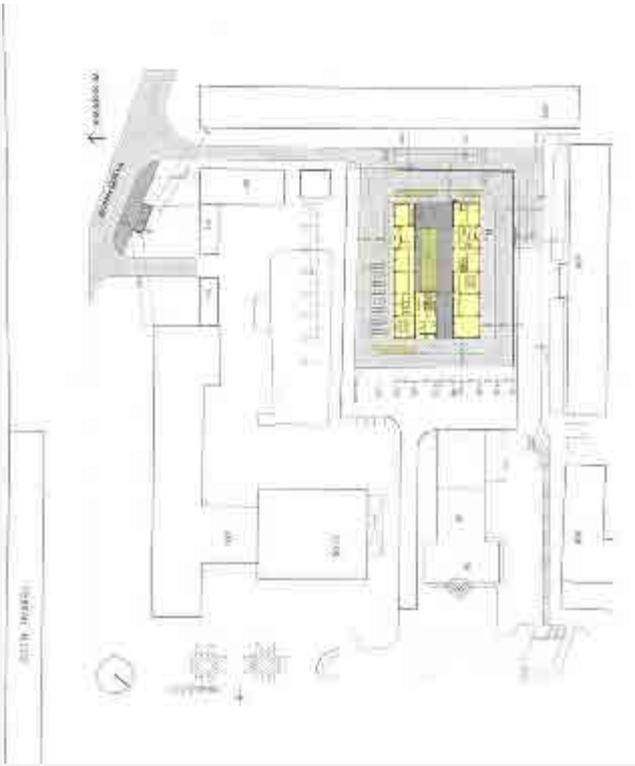
Цена	35 000 000 ₽
Ставка	9 821 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 58Б



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



Самара · Недвижимость · Земельные участки · Купит · Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

25 000 000 ₹

♥ Добавить в избранное
📌 Добави ь заметку
26 августа в 07:35



Площадь: 12 сот.

Самарская область, Самара, ул. Дыбенко

● Спортивная, 700 м
● Советская, 1, км
● Гагаринская, 2 км
[Скрыть карту ^](#)



8 937 201-14-14

Написать сообщение

Виталий
 Агентство
 На Авито с февраля 2012
 Завершено 6 объявлений

11 объявлений пользов теля

Подписаться на продавца

№ 1516542541, 10044 (+12)

Сообщения
175

Продается участок под застройку.

Отличное расположение: рядом торговый центр «Космопорт», сетевые магазины, рынки и тд.

Популярная часть города.

Категория Ж-4.

Площадь - 12 соток.

Кадастровый номер: 63:01:0908002:1848

Участок прямоугольной формы.



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 6,3 сот. (ИЖС)
5 000 000 ₺
Самара, Победа
Сегодня 11:16



Участок 12 сот. (ИЖС)
6 200 000 ₺
Самара, Спортивная
9 сентября 11:58



Участок 5 сот. (ИЖС)
4 300 000 ₺
Самара, Победа
20 сентября 17:17



Участок 3,7 сот. (ИЖС)
2 800 000 ₺
Самара, Советская
18 сентября 13:21



Участок 7,5 сот. (ИЖС)
4 450 000 ₺
Самара, Спортивная
2 сентября 19:16



Участок 12 сот. (ИЖС)
8 500 000 ₺
Самара, Спортивная
3 сентября 08:32

Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории

Александр
Земельные участки

+5
похожих

Подписаться

ГРУППА СДМ
СДМ Коммерческая ...
Земельные участки

+7
похожих

Подписаться

SKY property

КАНИКУЛЫ
закончились,
но не у нас!

При аренде офиса от 100 м²
месяц аренды
БЕСПЛАТНО!

Haier

АУТЛЕТ
гипермолл «Горбушкин Двор»
СКИДКИ ДО 50%

