



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-31-0322-06

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок
общей площадью 227 981,00 кв.м. расположенные по адресу:
Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул.
Морквашинская

по состоянию на 17 марта 2022 года
(дата составления отчета: 17 марта 2022 года)

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 марта 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 17 марта 2022 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 марта 2022 года без НДС округленно составляет:

61 104 000,00 руб.

(Шестьдесят один миллион сто четыре тысячи рублей 00 копеек)¹

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.



Генеральный директор
 ООО «ОКБС»

В.Д. Филатов

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1 Объект оценки (общая информация)	6
1.2 Основания для проведения оценки.....	7
1.3 Результаты оценки.....	7
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	8
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1 Перечень объектов оценки	10
2.2 Краткие данные об оценщиках	11
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	12
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки	12
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
3.1.1 Заявление оценщика.....	15
3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
3.1.3 Сведения о независимости оценщика	15
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:.....	17
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	17
4.3 Международные стандарты оценки	17
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	19
5.2 Оцениваемые права	19
5.3 Обременения оцениваемых прав	19
5.4 Фотографии объекта оценки	21
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки	23
5.5.1 Местоположение на карте.....	25
5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru	27
5.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области.....	32
5.5.4 Краткая характеристика:	34
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	36
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки	44
6.3 Анализ рынка объекта оценки.....	45
6.3.1 Краткое описание Самарской Области	45
6.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2020-2021 гг.	47

6.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области	51
6.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	52
6.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель.....	52
6.3.6 Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию.....	63
6.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения.....	67
6.3.8 Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.....	78
6.3.9 Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение.....	85
6.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	88
6.3.11 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	88
6.3.12 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	89
6.3.13 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	92
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	93
8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	94
8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости.....	94
8.2 Методы оценки земельных участков	95
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	97
9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	98
9.1 Методика расчета.....	98
9.2 Выбор единиц сравнения.....	99
9.3 Подбор объектов-аналогов.....	99
9.3.1 Объекты - аналоги	100
9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	102
9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки (земельный участок) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	106
9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	111
9.6.1 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учетом затрат на снос объектов:	112
9.6.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учетом затрат на снос	113
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	114
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	115
11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.	117
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	118

12.1 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	118
13 ДОКУМЕНТАЦИЯ	119

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м., по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 05.03.2022 № 99/2022/453384105
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 05.03.2022 № 99/2022/453405754
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 05.03.2022 № 99/2022/453384105

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №31 от 02 марта 2022 года

1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:61 4	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:12 61	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:00 26	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	61 102 000,00	1,00	не применялся	0,00	61 102 000,00
	Итого:										61 104 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 марта 2022 года составляет округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	61 102 000,00
	Итого:				61 104 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	17 марта 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №31 от 02 марта 2022 года
Оцениваемый объект:	Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №31 от 02 марта 2022 года
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №31 от 02 марта 2022 года)
Заказчик:	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 4070181020000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	17 марта 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 02 марта 2022 года по 17 марта 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-31-0322-06
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026
	Итого по зданиям:	2 178,90		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

3.1 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 (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки 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 заданий 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 оказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

3.1.1 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.

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
площадью 227 981,00 кв.м.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

/Филатов В.Д./

Филатов В.Д./
17 марта 2022 года

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ

ОЦЕНОЧНОЙ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 17 марта 2022 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа
1	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 05.03.2022 № 99/2022/453384105
2	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482, .03.2022 № 99/2022/453387128
3	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 05.03.2022 № 99/2022/453405754

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий 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, предоставленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

5.4 Фотографии объекта оценки





5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

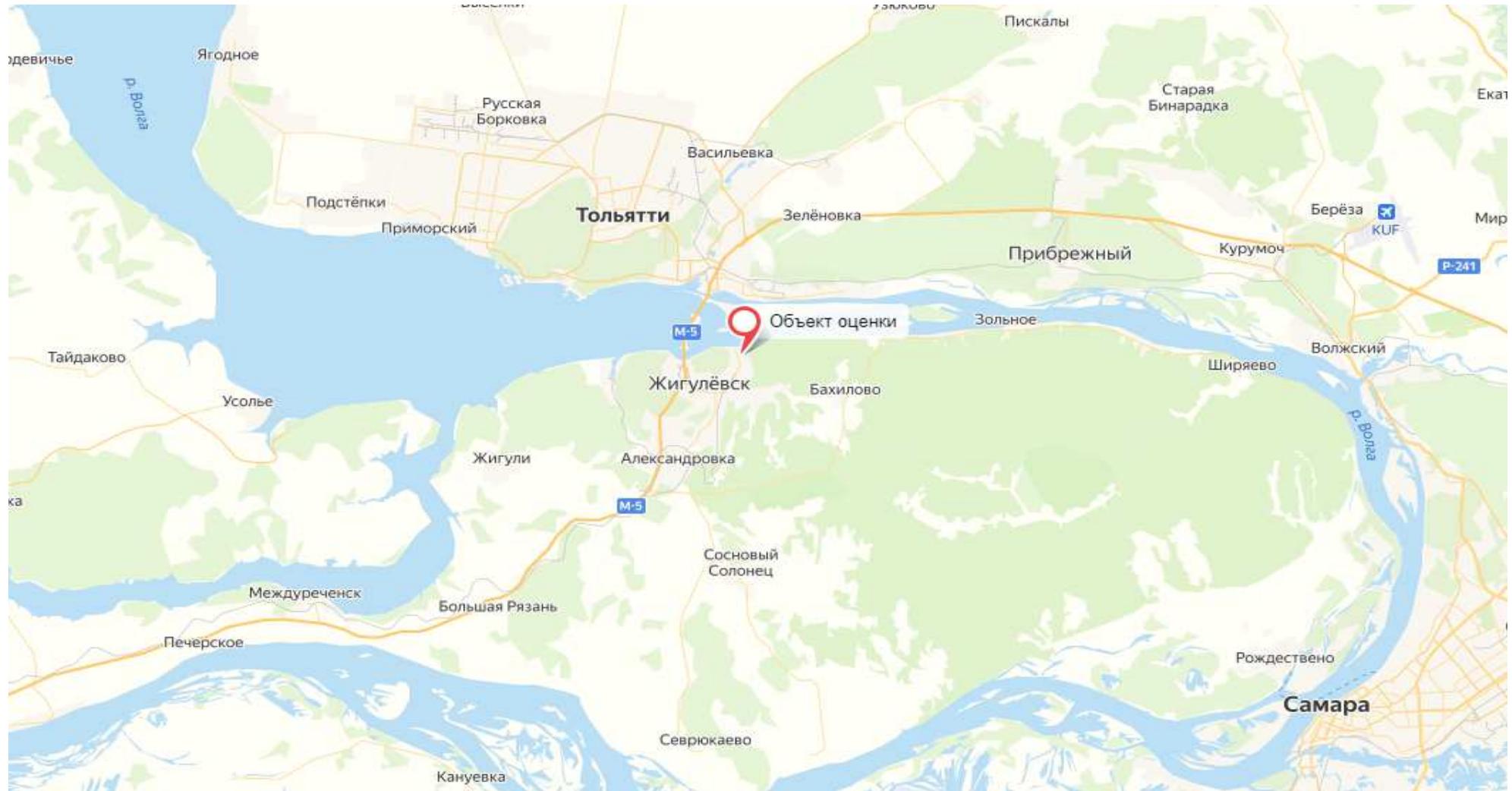
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 05.03.2022 № 99/2022/453384105	4 764 087,24
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 05.03.2022 № 99/2022/453405754	20 985 806,87
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 05.03.2022 № 99/2022/453384105	334 546 158,83

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	334 546 158,83	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
	ИТОГО	227 981,00		334 546 158,83		

5.5.1 Местоположение на карте





5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

Земельный участок 63:02:0000000:26

Скачать земельный участок в формате KML

Для объектов жилой застройки

Создать участок ИС

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Единное землепользование	
Налоговый номер: 63:02:0000000:26	
Подземный недропит.: 63:02:0000000	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость: 334 546 158,83 руб.	
Дата определения КС: 01.01.2020	
Дата инвентаризации КС: 08.01.2021	
Дата уточнения КС:	
Дата изменения КС:	
Площадь участка: 227 981 кв.м.	
Регулярность использования:	Для объектов жилой застройки
Недропит.:	
Статус:	Земельный участок (ЗУ)

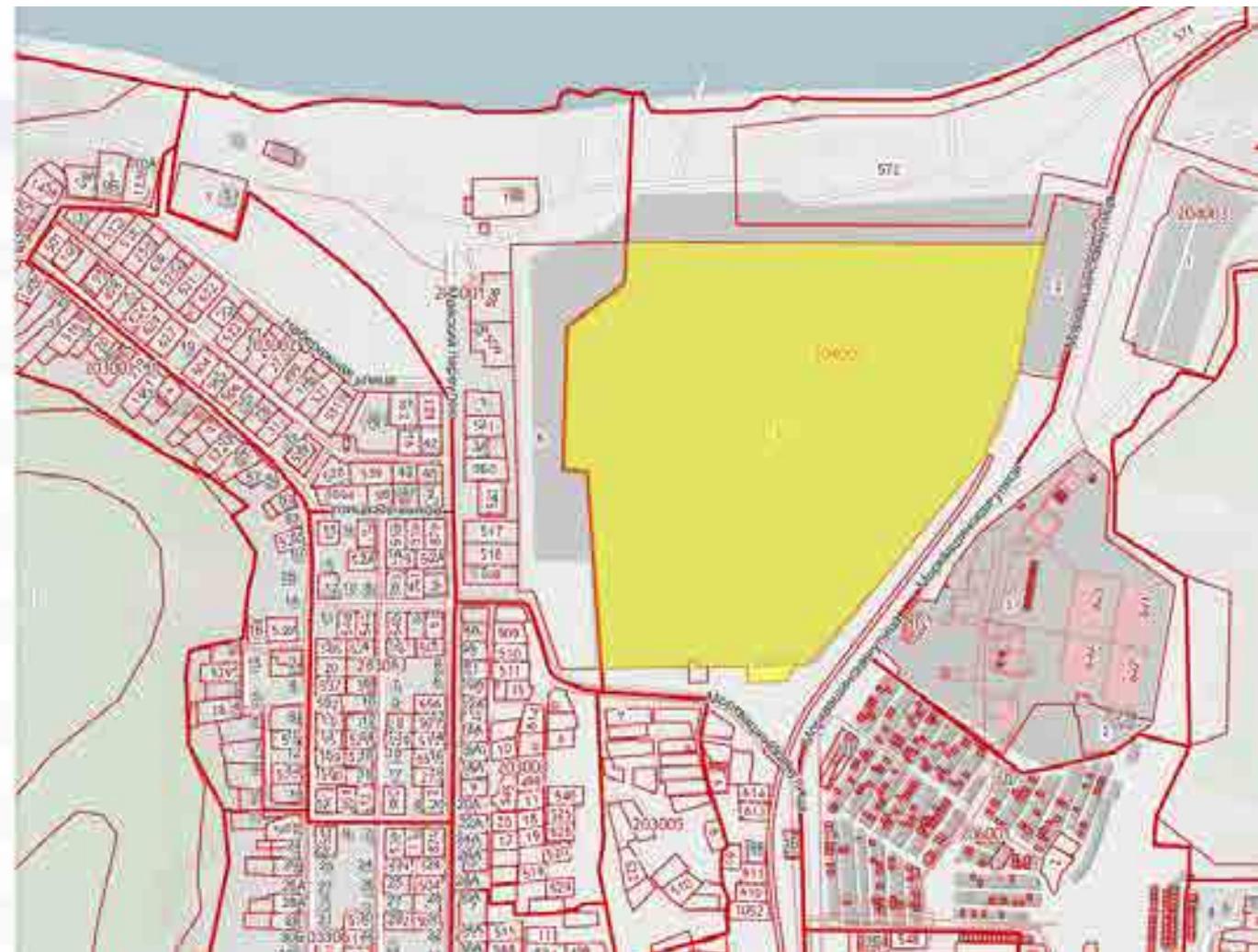


Земельный участок 63:02:0204002:3

План 22 → План №: < Сделать участок ИС >

Информация Уолуин

Наз.	Объект недвижимости
Наз.	Земельный участок в составе ЕЗП
Надписочный номер:	63:02:0204002:3
Административный номер:	63:02:0204002
Надписочный номер ЕЗП:	63:02:000000026
Статус:	Ранее учтенный
Лицо:	-
Надписка земель:	-
Время оценки:	-
Поддельное значение:	776 114 959,64 руб.
Дата наращивания ИС:	-
Дата вынесения поездки:	25.11.2013
Дата утверждения ИС:	25.11.2013
Дата изменения ИС:	-
Площадь участка:	193 223 кв. м
Координаты:	-
Вид документа:	-



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Земельный участок 63:02:0204001:6

Окна → Данные → Страница участка →

Информация

№: Объект недвижимости

№: Земельный участок в составе ЕЗП

Населенный пункт: 63:02:0204001:6

Населенный пункт: 63:02:0204001

Населенный пункт ЕЗП: 63:02:0000000:24

Статус: Ранее учтенный

Адрес:

Присоединение:

Вид собственности:

Недвижимость: 16 755 092,9 руб.

Дата постройки ИС:

Дата внесения в реестр: 25.11.2013

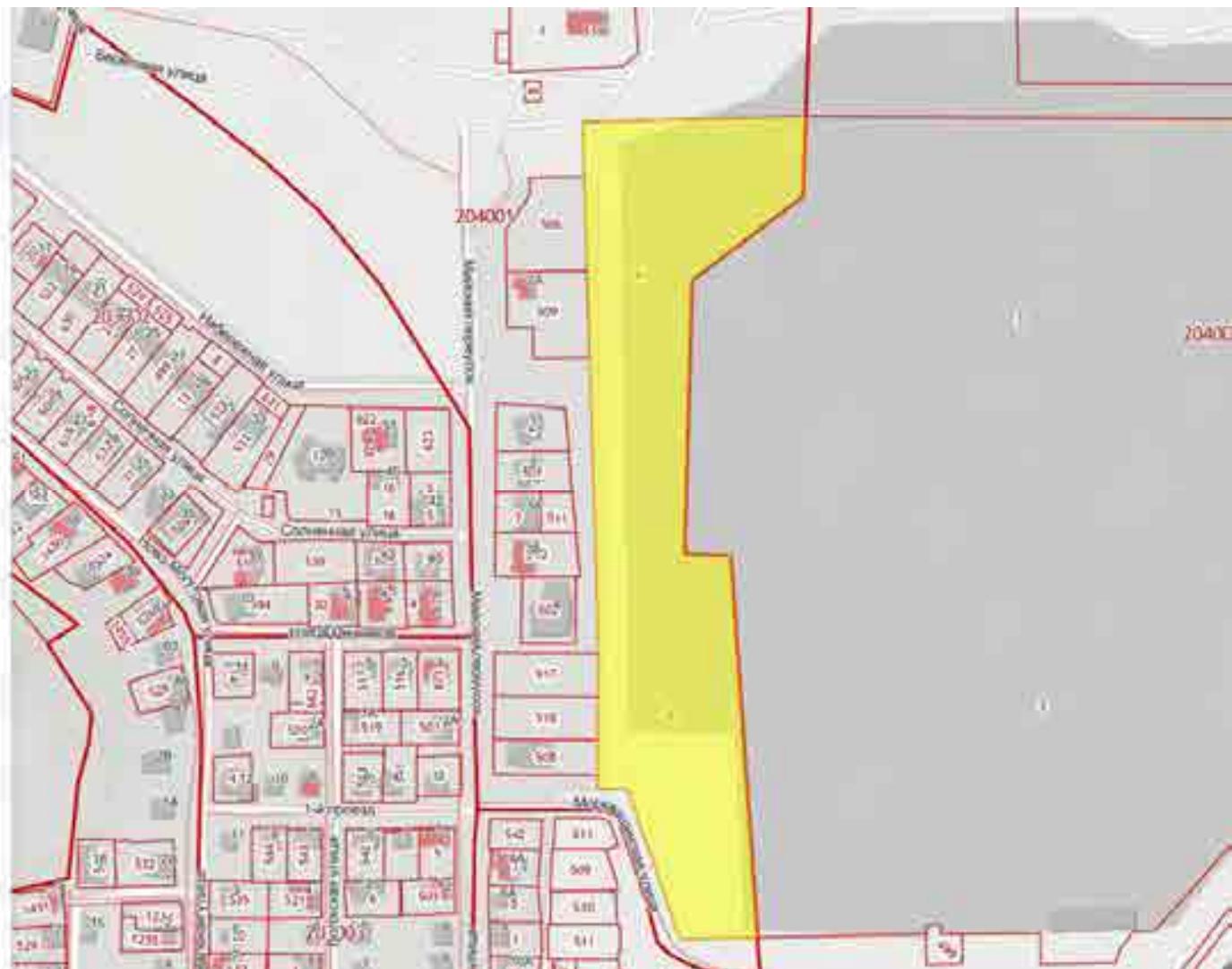
Дата уточнения ИС: 25.11.2013

Дата внесения ИС:

Площадь участка: 34 758 кв. м

Региональное подразделение:

Юрисдикция:



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) / [Сформировать новый запрос](#)

кадастровый номер:	63:02:0204003:014
Статус объекта:	Ранне учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Площадь ОКС-ж:	388,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4764087,24
Дата инвентаризации:	24.07.2013
Дата определения стоимости:	24.07.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морозовская
(ОКС) Тип:	Здание (Бытовое здание, Контора начальника участка)
(ОКС) Эквидист:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	09.06.2020
Ранее присвоенные номера:	
Условный номер:	63:02:0000000:0000/5:0002277:А2/0061:06:0091:000:0:0
Инвентарный номер:	0002277
Форма собственности:	

• Права и ограничения

Права	Ограничения
№ 63-03-02/038/2009-338 от 01.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-02/039/2009-338 от 29.02.2010 (Прочие ограничения (обременения))
«Найти объект на публичной кадастровой карте	
«Сформировать запрос»	

Справочная
информация по
объектам
недвижимости и
режиму online

Проверка
состояния запроса
online

Проверка
электронного
документа

Сервис
формирования
приватации

Публичная
кадастровая карта

Получение сведений
из Фонда данных
государственной
кадастровой
оценки

Открытые данные

Регистр
кадастровых
инженеров

Сервис для
взаимодействия с

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:02:0200007:1261
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Площадь ОКСа:	1792,0
Единица измерения (окд)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20985809,87
Дата выставки стоимости:	24.07.2013
Дата определения стоимости:	24.07.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морковинская
(ОКС) тип:	Здание (Нескладное здание; Административно-бытовой корпус с подвалом, котельной)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подъемная этажность:	1
(ОКС) Материал стек:	Керамичные
Дата обновления информации:	12.06.2020
Ранее присвоенные номера:	
Условный номер:	63:02:000000:0000/5-0001209:А,А1/0061:06:0000:000:0:0
Инвентарный номер:	0001209
Форма собственности:	
* Право и ограничения:	
Право:	
Лицензии:	
№ 63-63-02/039/2009-341 от 01.12.2009 (Общий досрочный собственность)	№ 63-63-02/039/2009-341 от 29.02.2016 (Федеральное управление по геодезии и картографии на территории Российской Федерации)
* Наименование на публичной кадастровой карте:	

Справочная
информация по
объектам
недвижимости в
режиме online

Проверка
составленного запроса
онлайн

Проверка
электронного
документа

Сервис
формирования
квитанции

Публичная
кадастровая карта

Получение сведений
из Фонда данных
государственной
кадастровой
оценки

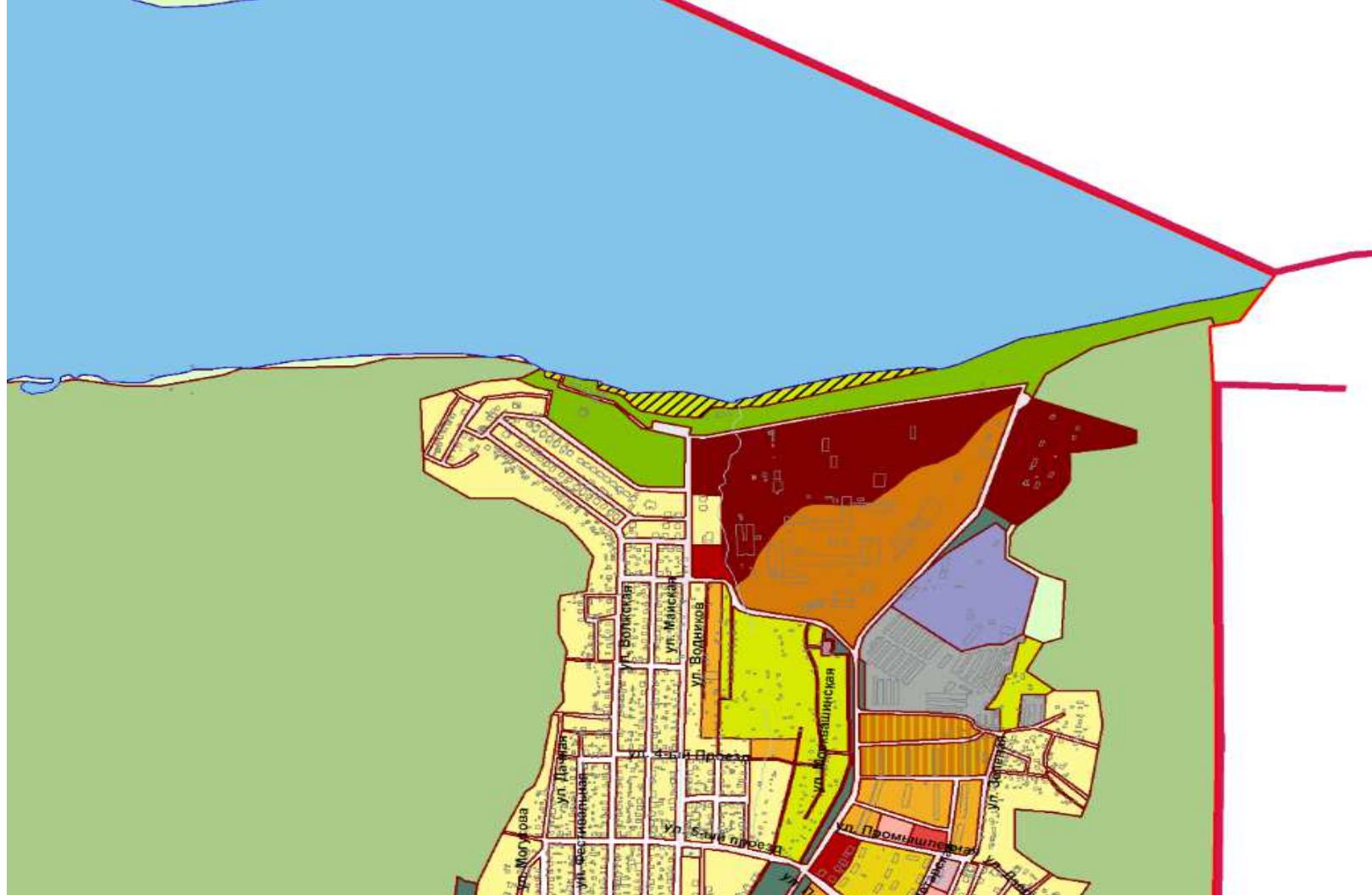
Открытые данные

Регистр
кадастровых
инженеров

Сервис для
взаимодействия с
саморегулируемыми
организациями

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

5.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	ГРАНИЦЫ:		
	городского округа Жигулевск		Общественно-деловая зона (О):
	граница населенного пункта		Зона общественно-делового назначения культуры и искусства
	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:		
	Жилая зона (Ж):		
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами Застройка многоквартирными жилыми домами (9-10 этажей) сопутствующими объектами первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания.		Зоны размещения объектов образования
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Застройка многоквартирными жилыми домами (5-8 этажей) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания.		Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения
	Зона смешанной жилой застройки 1 типа Застройка на равных основаниях различными типами жилой застройки, отдельно стоящими и не образующими полноценных элементов жилой среды (жилых групп, микрорайонов и т.п.), а также сопутствующими объектами инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры, объектами первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания.		Зона размещения объектов торговли
	Зона смешанной жилой застройки 2 типа Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками и жилыми дачными домами на дачных участках этажность не более 3-х надземных этажей (не предназначенные для раздельну на квартиры) и садовыми домами этажность не более 3-х, предназначенные для отдыха и не подлежащими к разделу на квартиры, выращивание плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур. А также размещение сопутствующих объектов инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры, объектов первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания		Зона культовых сооружений

Источник информации:

https://zhigulevsk.org/index/departament_arhitektury_gradostroitelstva_i_zemelnyh_otnoshenij/arhitektura_gradostroitelstvo/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/vnesenie_izmenenij_v_generalnyj_plan_gorodskogo_okruga_zhilgulevsk_samarskoj Oblasti_utverzhdenyyj_resheniem_dumy_gorodskogo_okru/

5.5.4 Краткая характеристика:

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

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

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в декабре 2021 года вырос на 4,3% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 5,3% в ноябре (по уточненной оценке). Также ведомство оценило, что по итогам прошедшего года ВВП страны вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году. В свою очередь, представители Банка России отметили, что итоговая оценка роста ВВП России после всех уточнений может превысить 5%. Отметим, что отчетные данные Росстата по ВВП за 2021 год должны быть опубликованы 18 февраля.

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

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «**Добывающая промышленность**» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент **«Водоснабжение» (+15,8%)**, наименьший рост – у сегмента **«Добыча полезных ископаемых» (+4,8%)**. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Декабрь 2021	Декабрь 2021 / Декабрь 2020	2021 / 2020
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В **добывающем сегменте** по итогам декабря темпы роста **добычи угля** замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства **мяса** в декабре была положительной: так, выпуск **мяса скота** увеличился на 4,5%, в то время как

производство **мяса домашней птицы** выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска **спецодежды** (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск **спецодежды** (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства **стройматериалов** в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились **керамические кирпичи**, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал **товарный бетон** (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска **легковых автомобилей** (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.

Показатель	Январь-ноябрь		Справочно: Январь-ноябрь 2020 г.
	2021 г.		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 652,3		+10 314,2
Доля убыточных предприятий	26,5%		31,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.		Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0		+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3		> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8		> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4		> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8		+32,1%
Водоснабжение	+88,9		+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0		> в 3,5 раза
Строительство	+211,3		+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3		> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+75,9		-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7		-
Информация и связь	+620,9		+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6		-

По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальниченко финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальниченко убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальниченко финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 3,5 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,4 раза), а также «Обеспечение электроэнергии, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в этих отраслях сальниченко прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых

организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6

Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. **Торговый баланс** удвоился, составив \$185,9 млрд, что

стало следствием ускоренного роста **товарного экспорта** над **импортом**. При этом **товарный экспорт** вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается **импорта товаров**, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит **сальдо баланса услуг** по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. **Сальдо баланса оплаты труда** сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд) после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** увеличился на 22% до \$41,6 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к **счету операций с капиталом и финансовыми инструментами**, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в -\$0,3 млрд долл. (годом ранее было -0,5 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере \$39,9 млрд, сменилось наращиванием долга и составило \$26,1 млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере \$10,3 млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время **чистое приобретение зарубежных активов** выросло в 6,2 раза до \$81,5 млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше \$50 млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибылей корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее **привлечение** составило \$7,5 млрд. **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый **отток частного капитала** из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.

Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

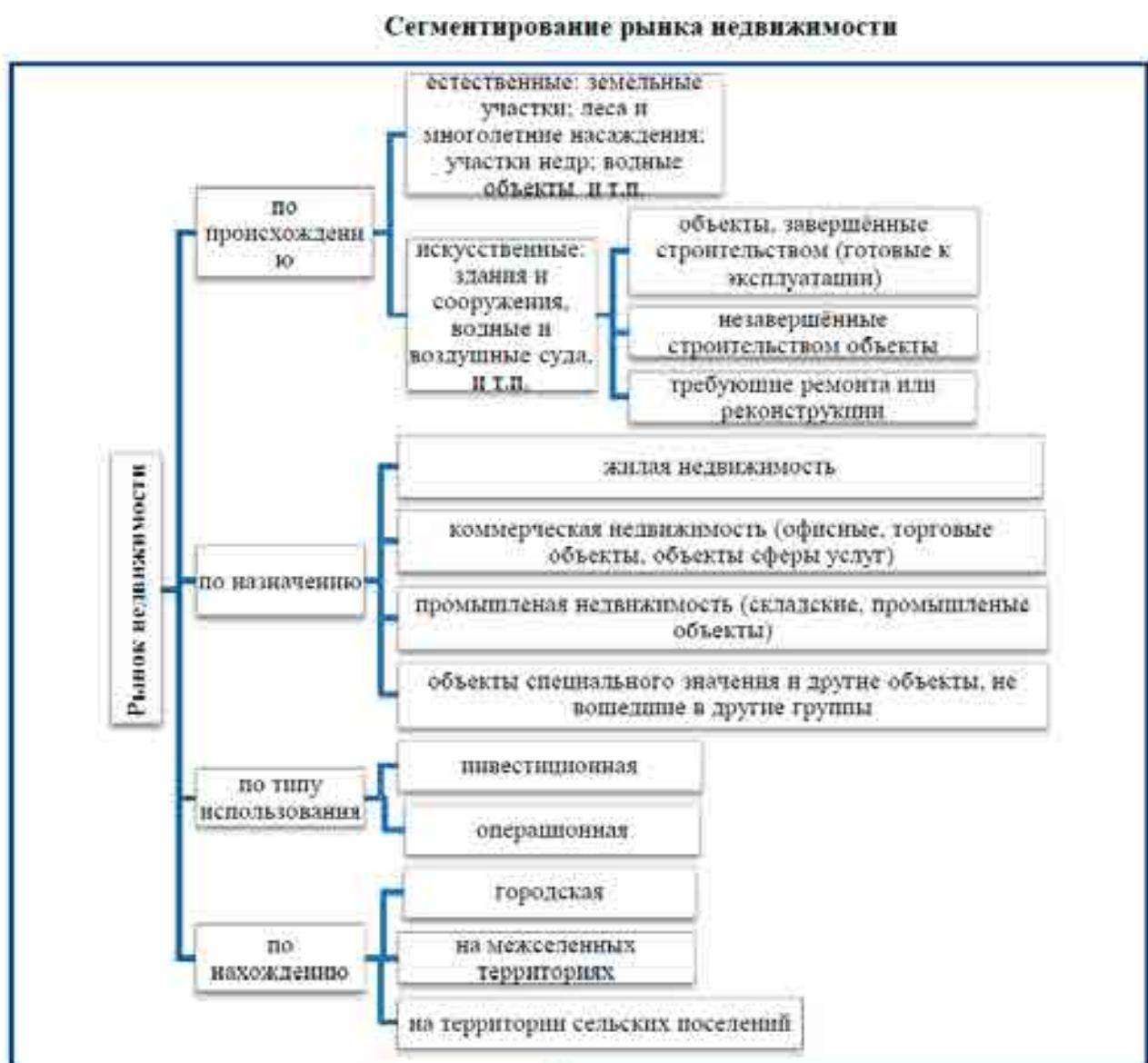
Выходы:

- *Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% г/г, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;*
- *Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;*
- *Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;*
- *Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;*
- *Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;*
- *Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.*

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2022/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

6.3.1 Краткое описание Самарской Области

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

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

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

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

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 154 164 чел. (2021г.). Плотность населения — 58,88 чел./км² (2021).

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

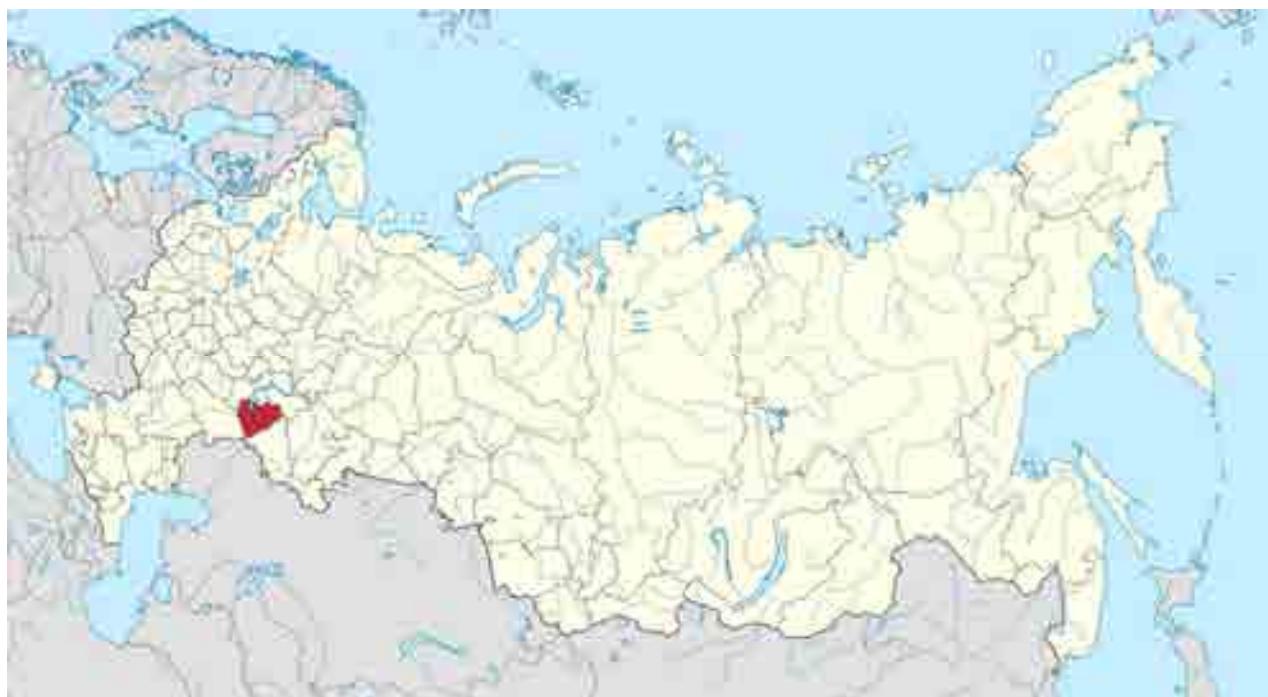


Рисунок 6.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 6.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

6.3.2 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 торговыми 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 заработка 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 маев 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 торговыми 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 заработка 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-маев 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 6.1 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 январь- 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, %	x	100,2	106,9	x	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:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	x	100,5	107,3	x	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	101,0	126,4	x	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	x	x

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Таблица 6.2 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 заработка плата одного работника, %	x	101,5	101,6	x	100,9

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>

6.3.3 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 некоторым 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 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 технический план участка и подать его в Росреестр.

Источник информации:

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

6.3.4 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).

6.3.5 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 6.3 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. – городских населенных пунктов – сельских населенных пунктов	359,8 170,8 189,0	360,2 171,2 189,0	0,4 0,4 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.

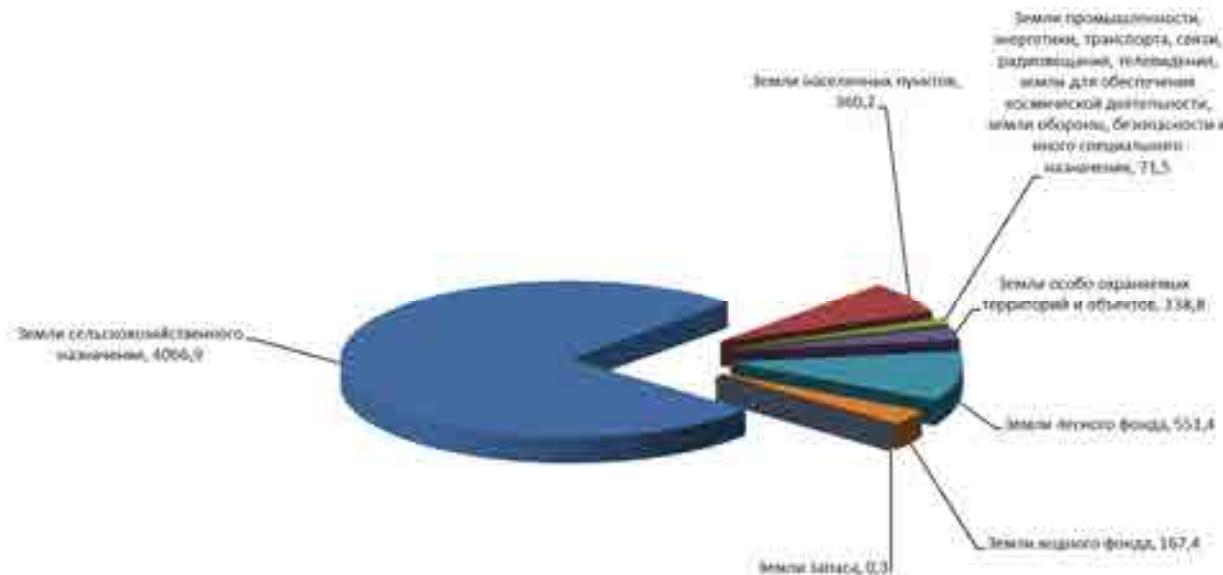


Рисунок 6.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2020 г, тыс. га

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 пастбища 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 6.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

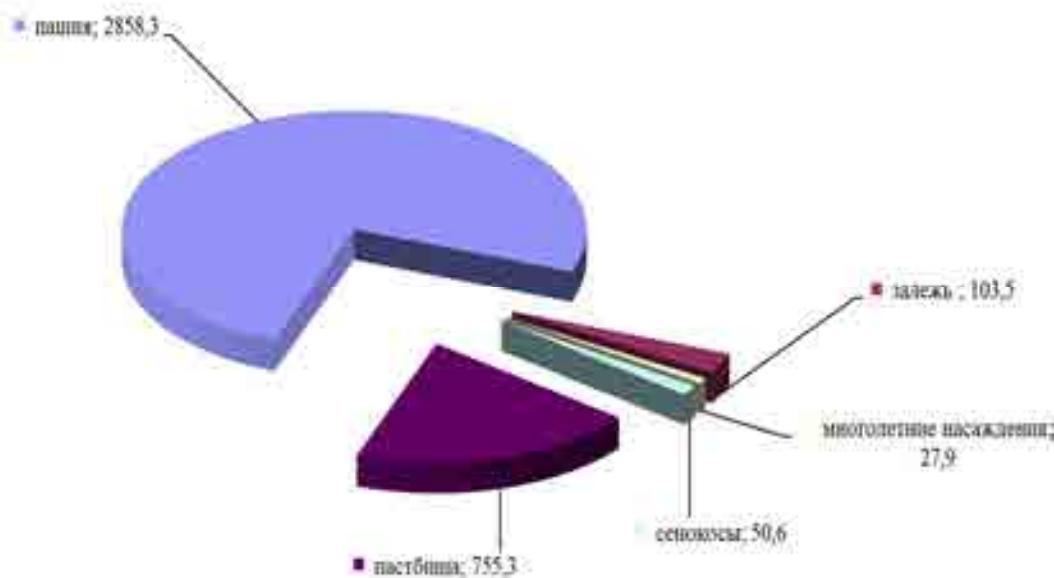


Рисунок 6.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2020 год, тыс. га

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

Таблица 6.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2021 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйст- венные угодья		в стадии мелиор. строи- тельства	лесные площади	древесно- кустарник. насадж.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройкам и	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашия									
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.

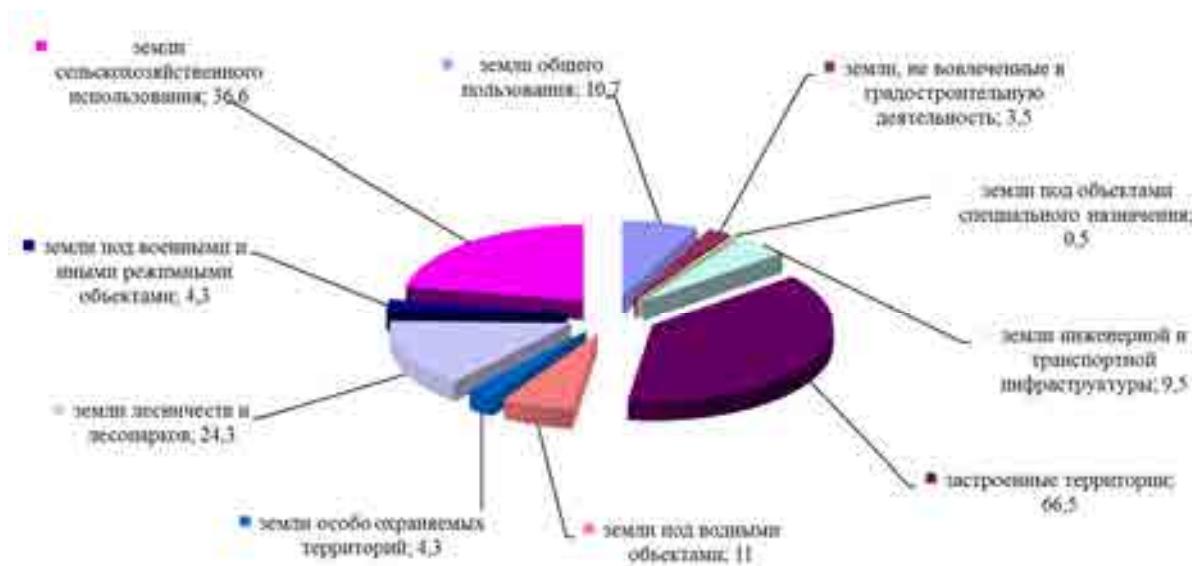


Рисунок 6.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

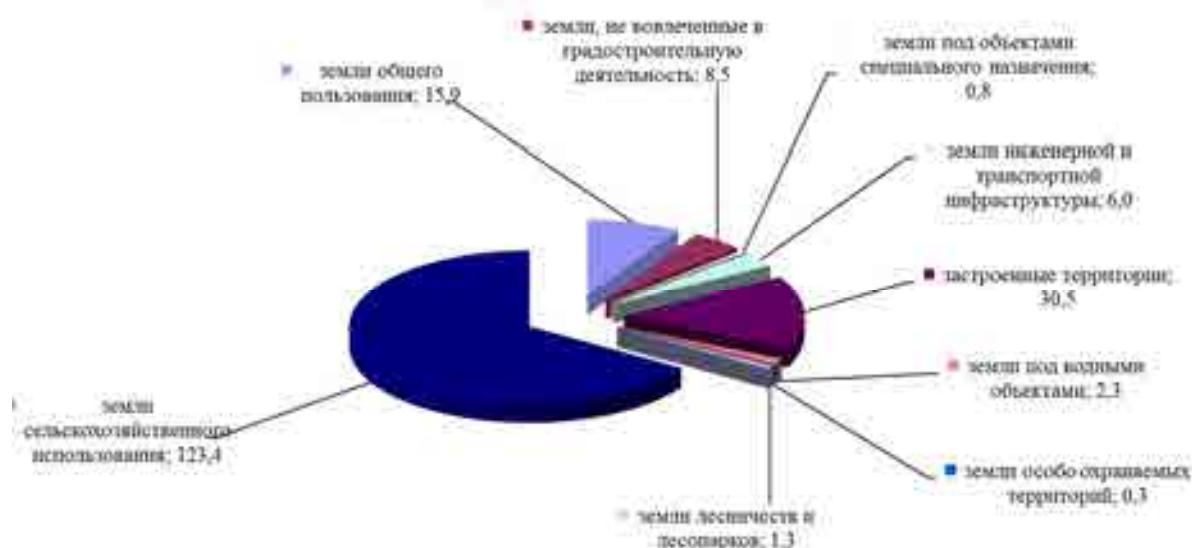


Рисунок 6.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

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, расположенные 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.

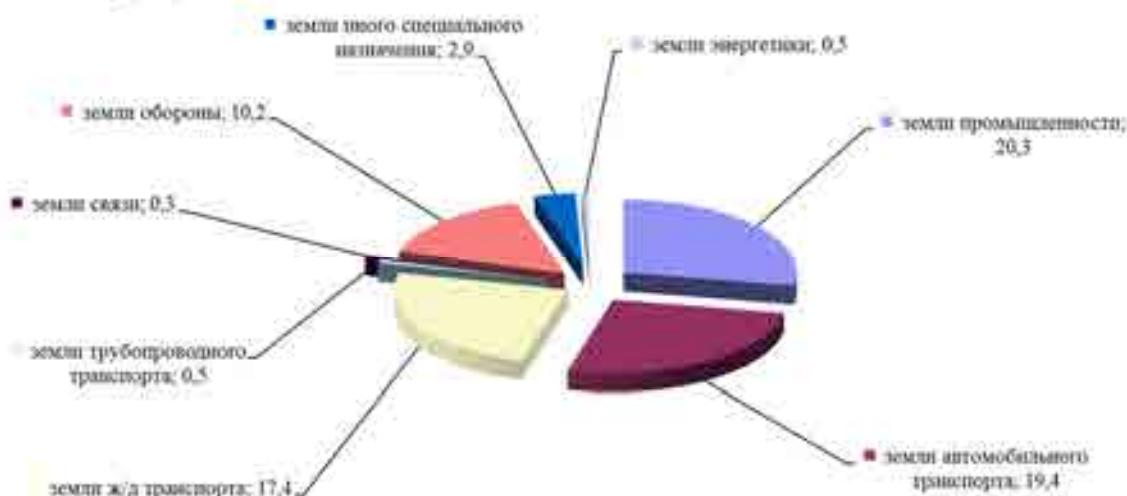


Рисунок 6.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2020 год, тыс. га

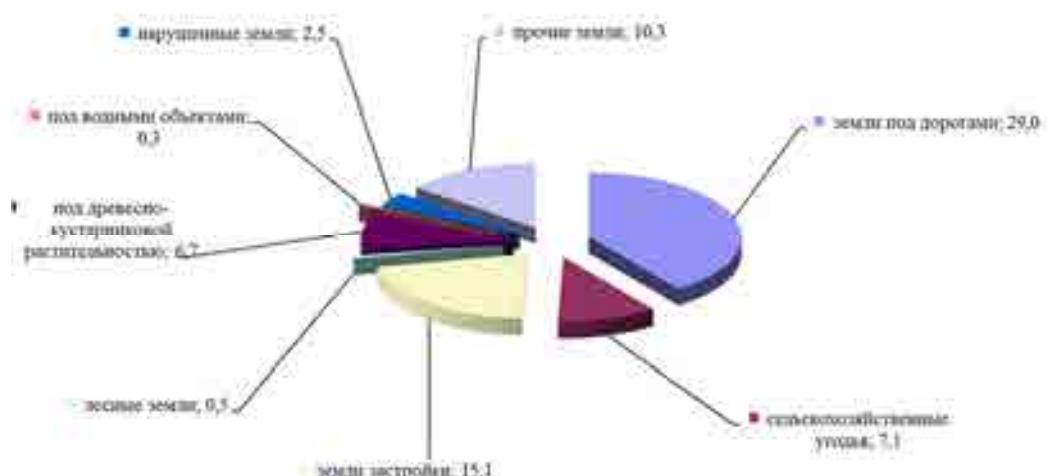


Рисунок 6.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2020 год, тыс. га

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.

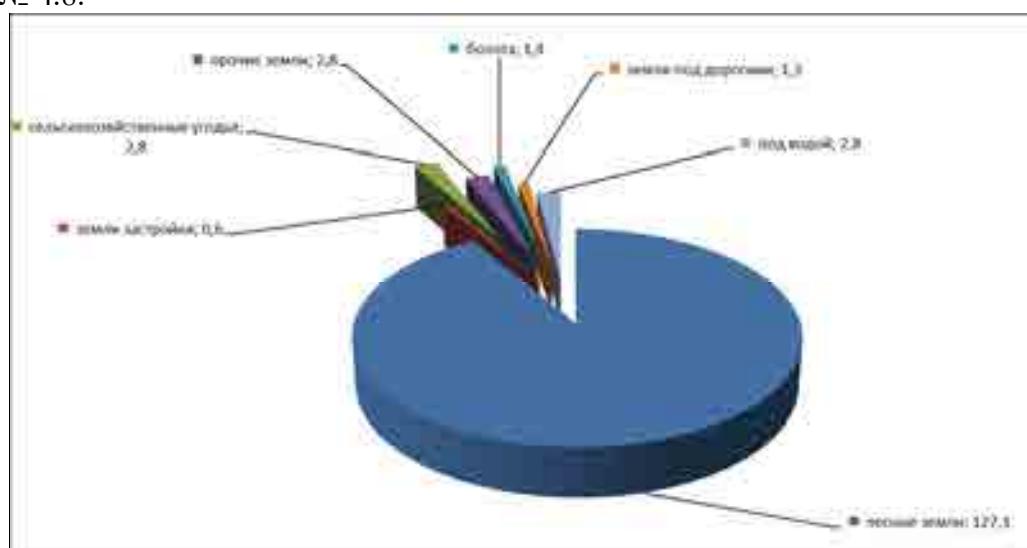


Рисунок 6.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2020 год, тыс. га

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.

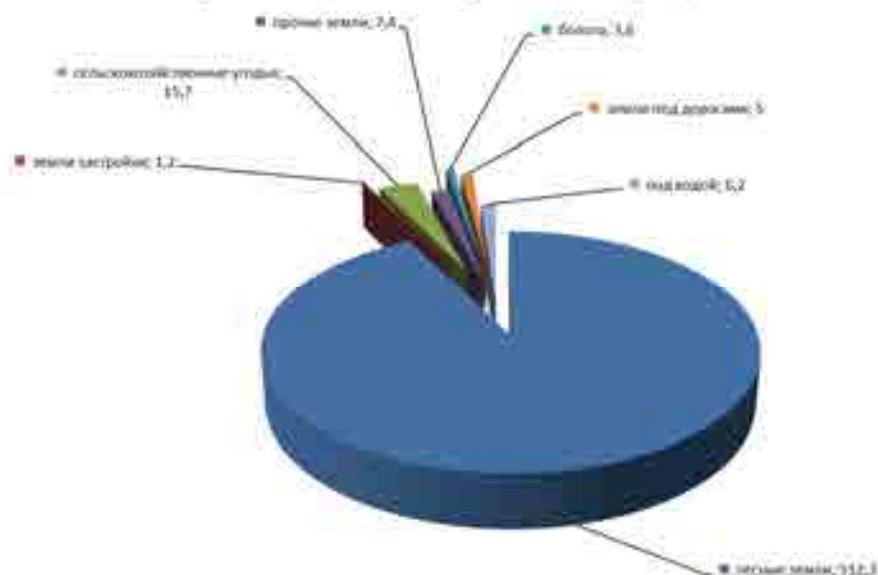


Рисунок 6.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

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.

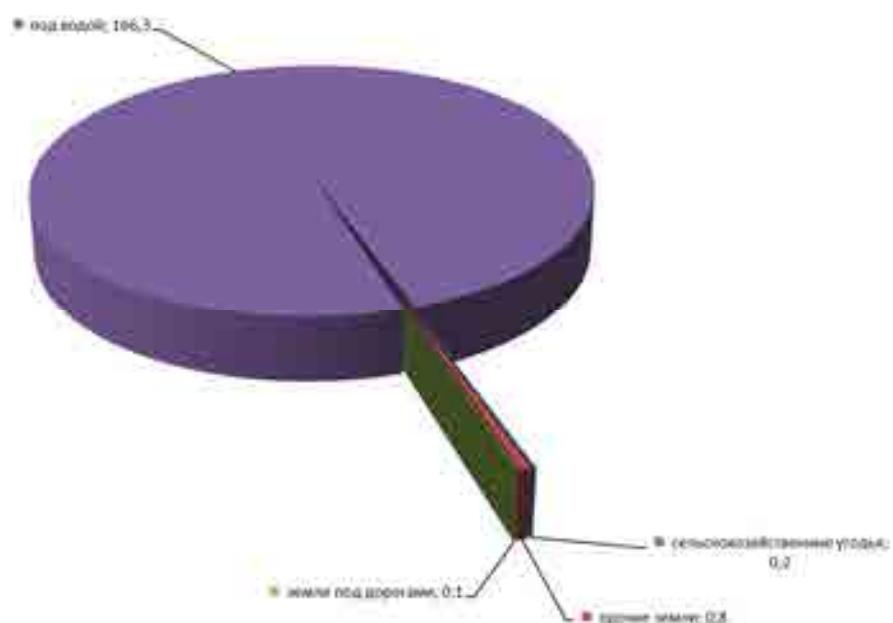


Рисунок 6.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

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 хозяйствственный 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.

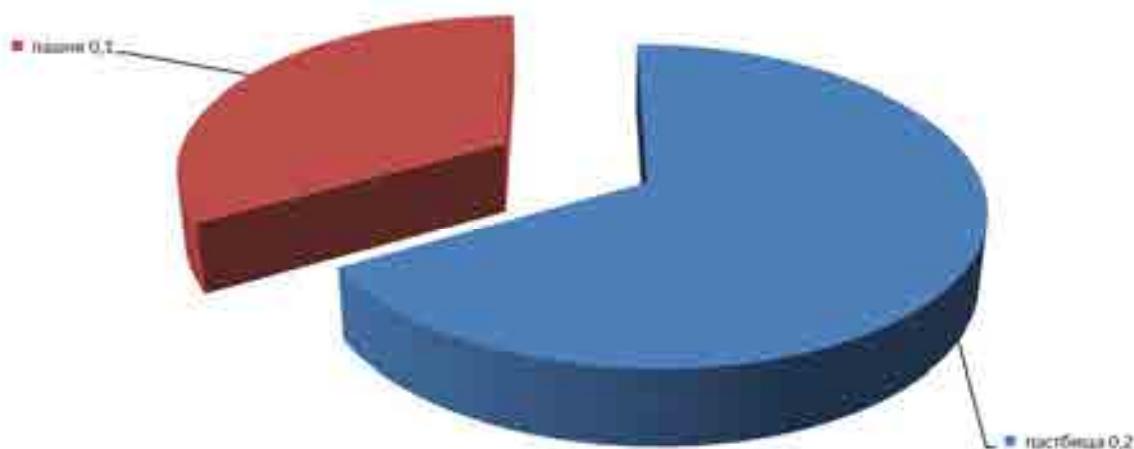


Рисунок 6.13 Структура земель запаса по угодьям за 2020 год, тыс. га

6.3.6 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 невостребованных 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 АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

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/>

6.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения³

Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.

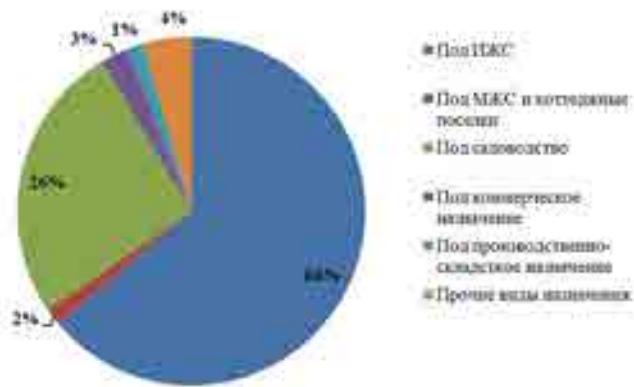


Рисунок 6.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2021 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торги.

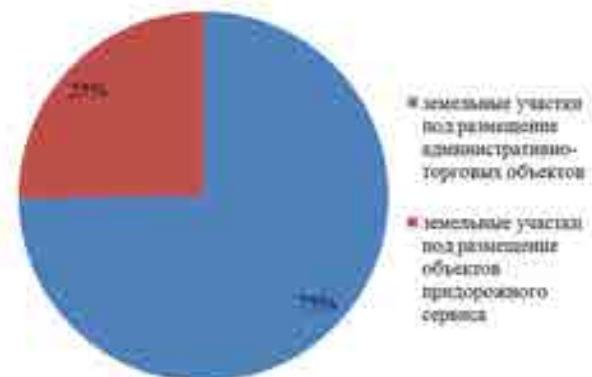


Рисунок 6.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2021 года, в % от предложения в шт.

Предложения подобного типа в населенных пунктах крайне редки – в 99% объявлений о продаже таких земельных участков в действительности речь идет о удачно (с коммерческой точки зрения) расположенному участке, юридически закрепленном под ИЖС или ЛПХ (в месте с повышенным трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные объекты с аналогичным местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе области, подобные предложения единичны.

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

Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 82% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2021 года больше всего предложений в муниципальных районах Самарской области (42%).

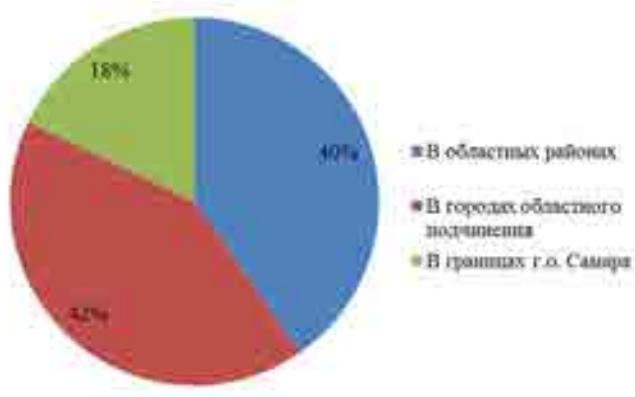


Рисунок 6.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2021 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2021 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (23%) и в г. Тольятти (37%).

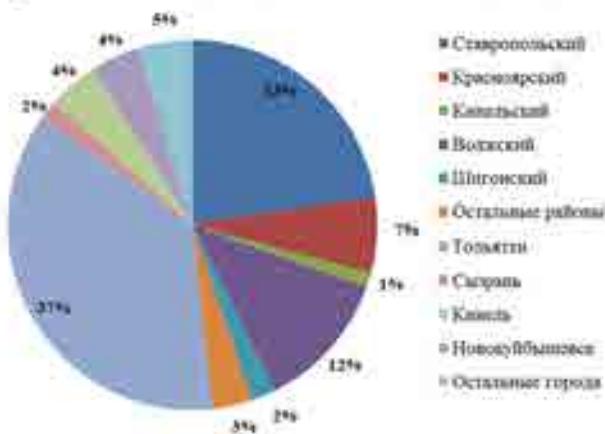


Рисунок 6.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области (за искл. Самары) в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 401,82 га.

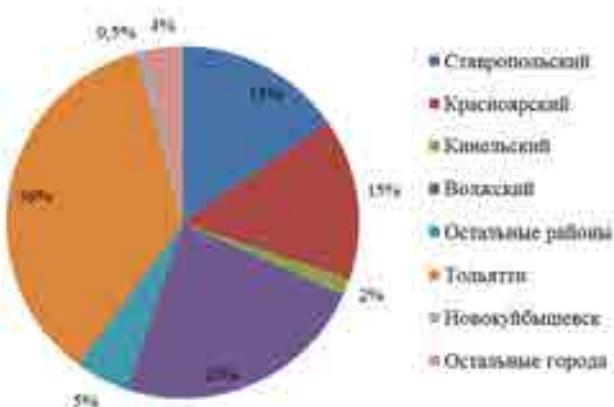


Рисунок 6.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2021 года установились на уровне 790 руб./кв.м, что на 6,5% выше показателя 2 квартала 2020 года, на 2,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года. Наиболее дорогим районом здесь является Красноярский (в среднем 912 руб./кв.м).

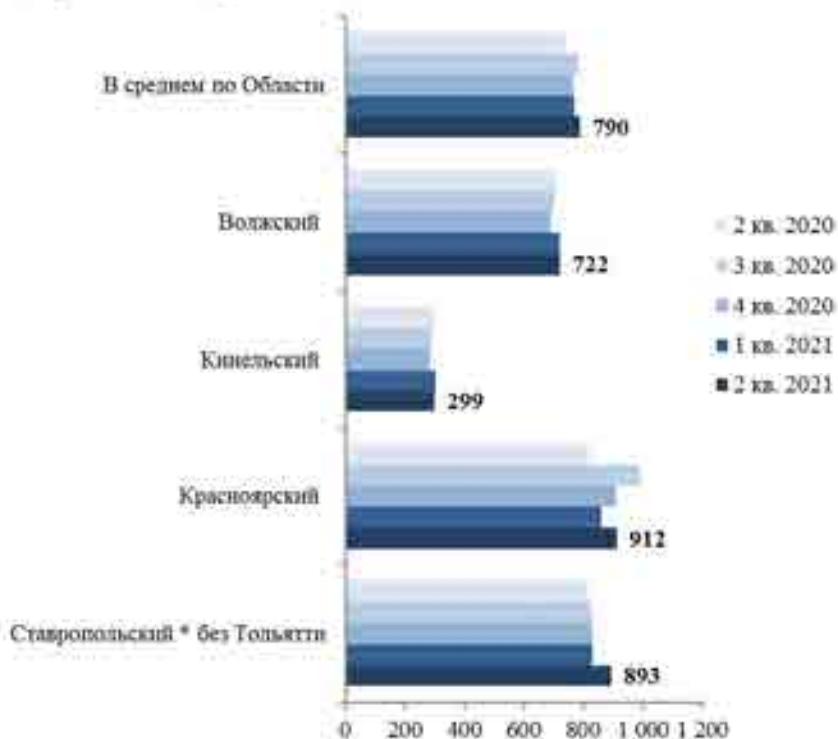


Рисунок 6.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2020-2021 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов среди районов Самарской области во 2 квартале 2021 года зафиксировано в Ставропольском районе – 2,9 тыс. руб./кв.м (земельный участок под коммерческое использование площадью 10 соток в п. Приморский). Минимальное значение – 100 руб./кв.м в Ставропольском районе (земельный участок 10 соток в с. Мусорка).

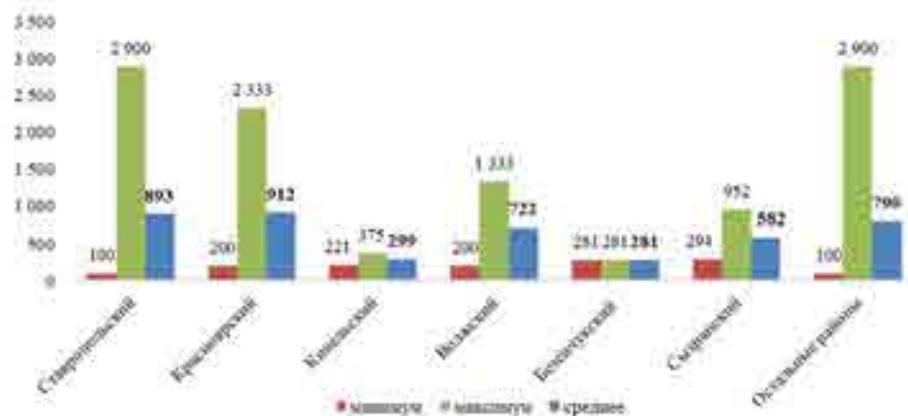


Рисунок 6.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2021 года небольшие участки (до 10 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.

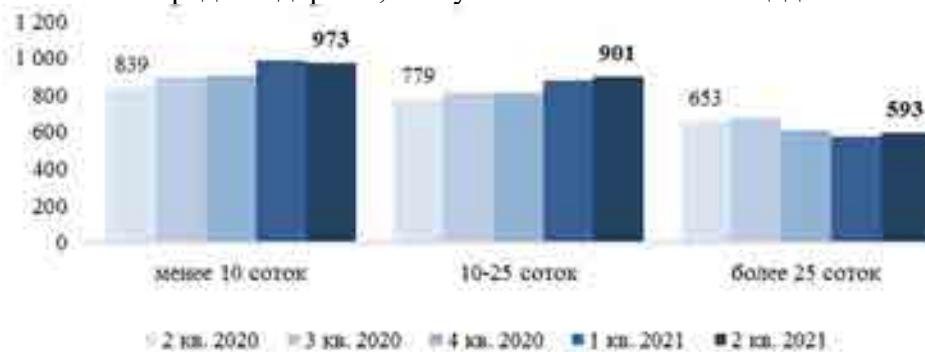


Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

В среднем во 2 квартале 2021 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.

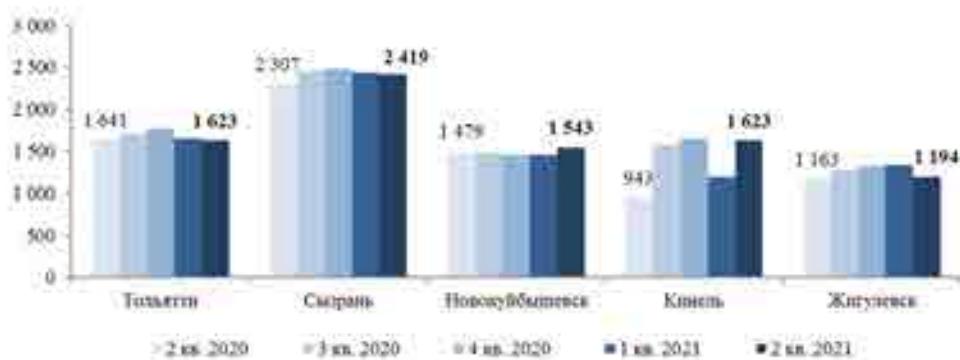


Рисунок 6.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2020-2021 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2021 года в г. Тольятти составляет 6 тыс. руб./кв.м (земельный участок в Центральном районе города площадью 10 соток). Минимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти – 413 руб./кв.м (земельный участок в Центральном районе города площадью 363 сот.).

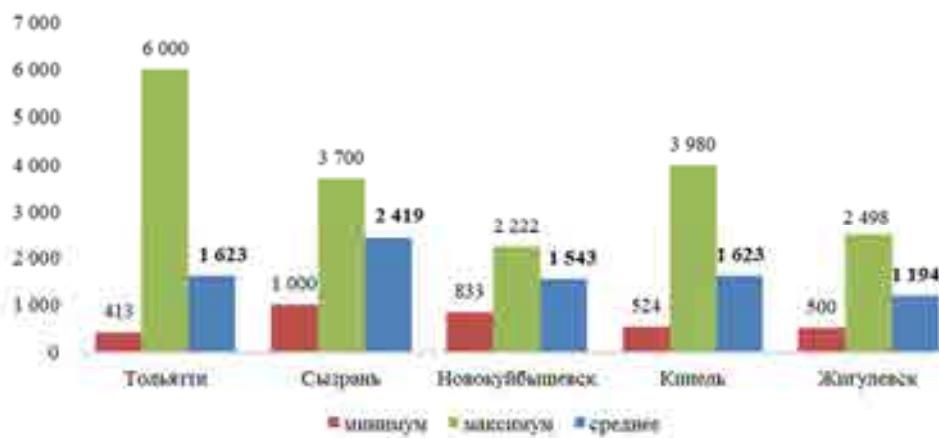


Рисунок 6.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский район.

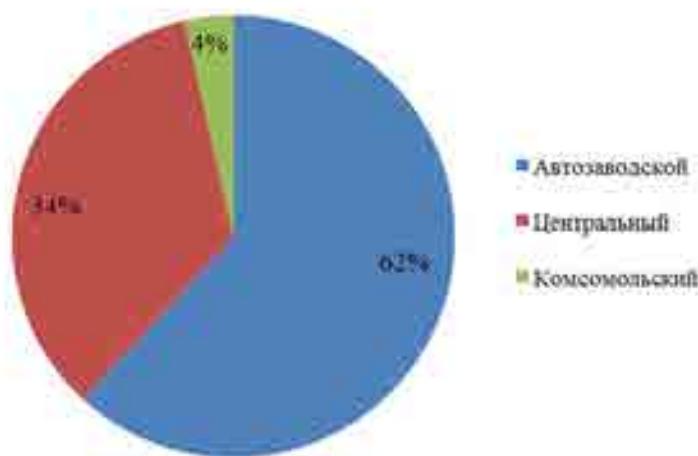


Рисунок 6.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 143 га.

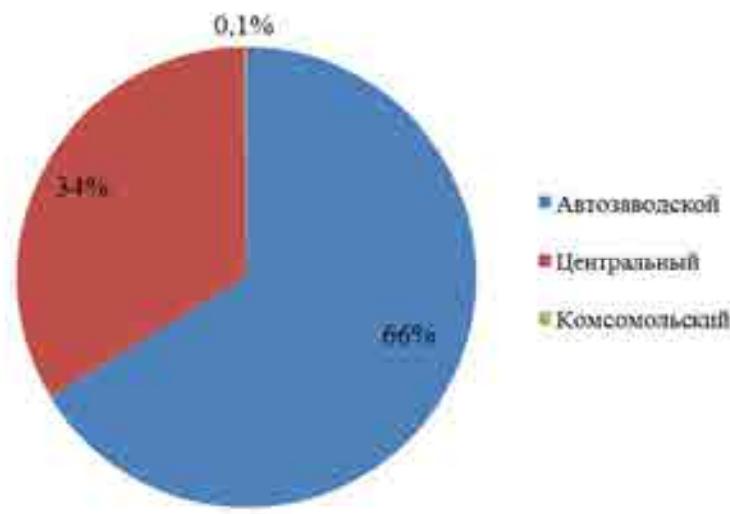


Рисунок 6.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

Средняя цена на земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2021 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 1% ниже, чем во 2 квартале 2020 года, и на 1,3% ниже относительно 1 квартала 2021 года.

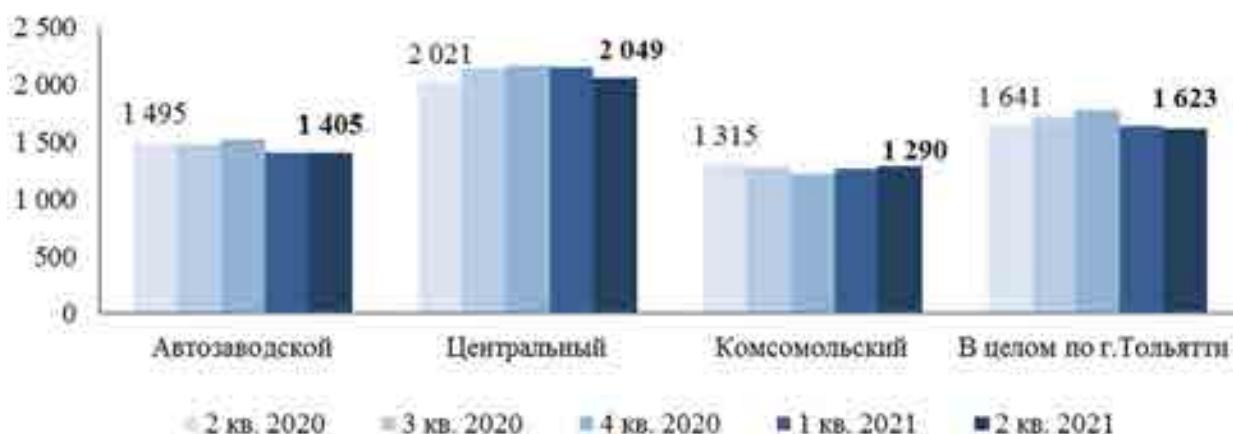


Рисунок 6.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2020-2021 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2021 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 2,04 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 1 сот. до 13 га.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Царского села.

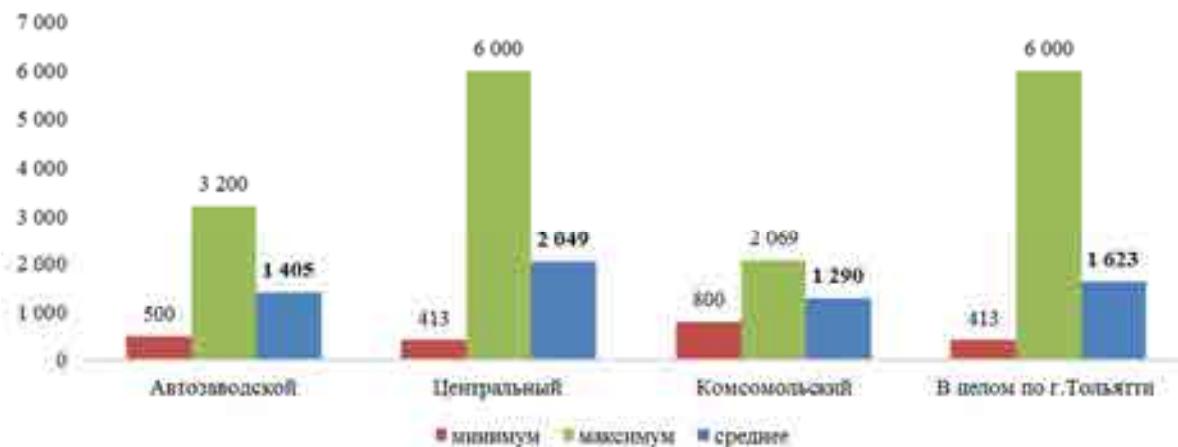


Рисунок 6.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

Таблица 6.5 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2021г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2021г.	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2021г.	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт., 2 квартал 2021г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	811	100	2 900	106
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Сызранский	546	121	1 100	9
	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Исааклинский				
	Копкинский				
	Похвистневский				
	Сергиевский				

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

Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 25% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2021 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районе (40%, 16%, соответственно).

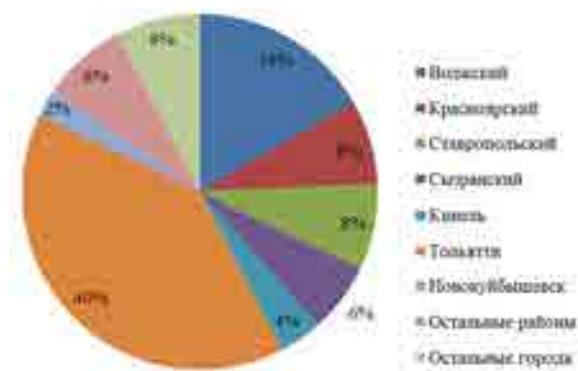


Рисунок 6.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2021 года находятся в г. Сызрань и Ставропольском районе – в среднем 2,03 тыс. руб./кв.м и 1,77 тыс. руб./кв.м соответственно.

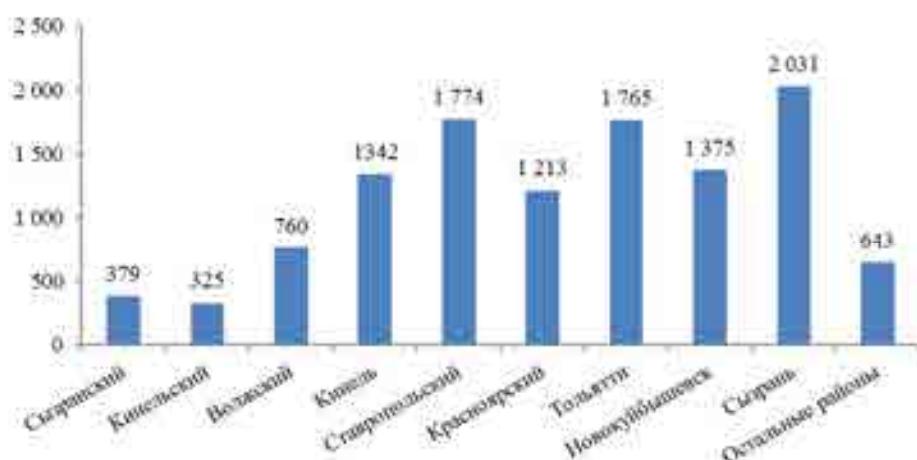


Рисунок 6.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области (за искл. г. Самара) во 2 квартале 2021 года зафиксировано в г. Тольятти – 4,5 тыс. руб./кв.м (земельный участок общей площадью 21 соток в Автозаводском районе). Минимальное значение - 103 руб./кв.м в Сызранском районе (земельный участок под придорожный сервис площадью 670 сот, расположенный на трассе 36н-611).

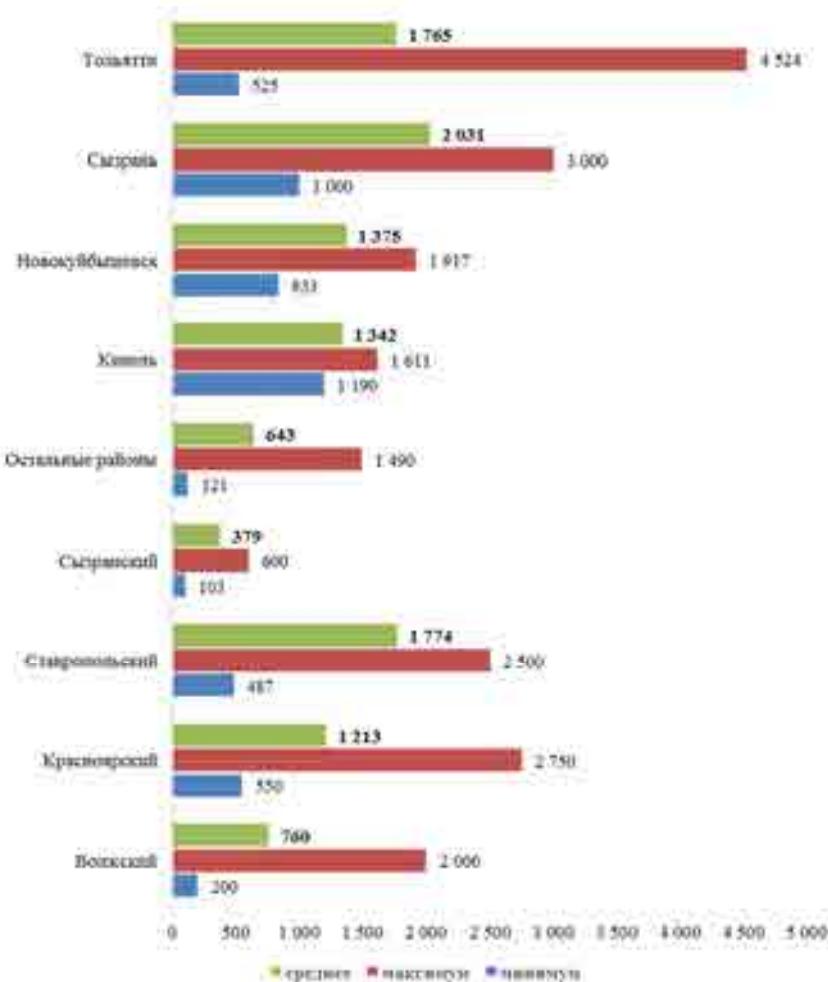


Рисунок 6.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2021 года составляет 1,7 руб./кв.м.

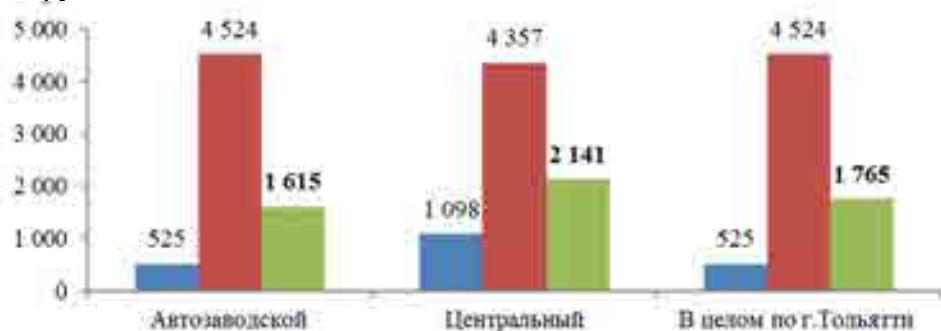


Рисунок 6.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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

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

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.

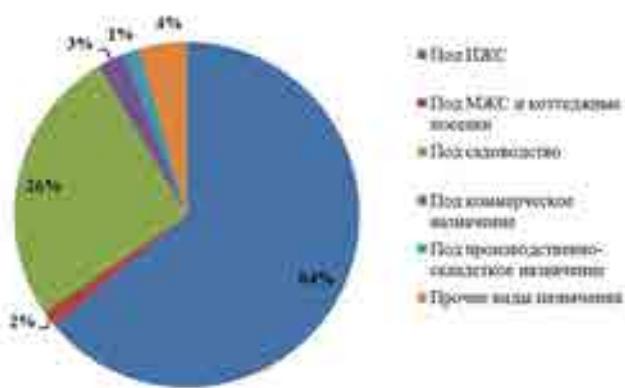


Рисунок 6.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2021 года, в % от общего количества предложений в шт.

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

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2021 года преобладают предложения в городах областного подчинения Самарской области – 54%.

⁴ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

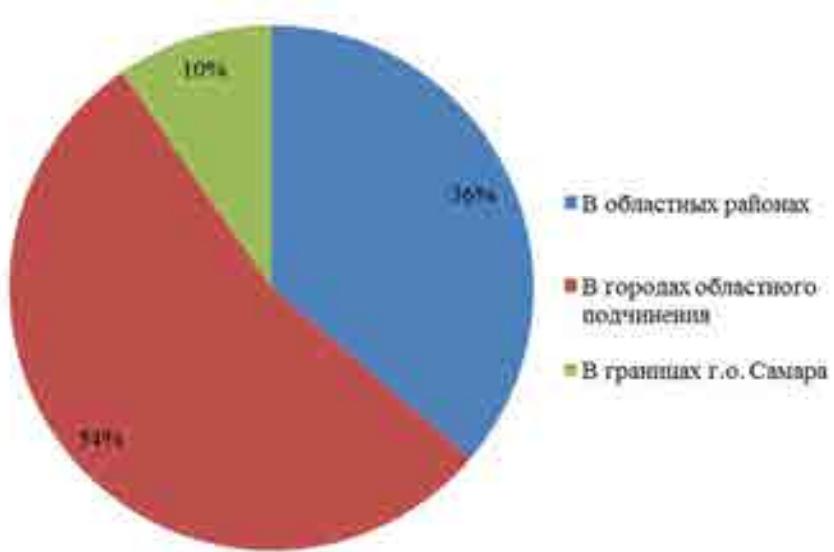


Рисунок 6.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2021 г., % от предложения в шт.

С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2021 года сосредоточены в г. Тольятти – 62%.

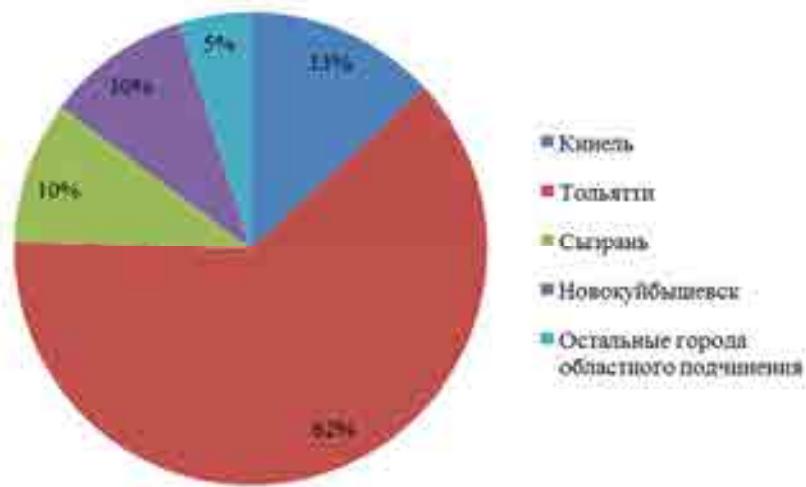


Рисунок 6.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2021 г., % от общего количества в шт.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2021 года сосредоточены в Волжском районе (42%).

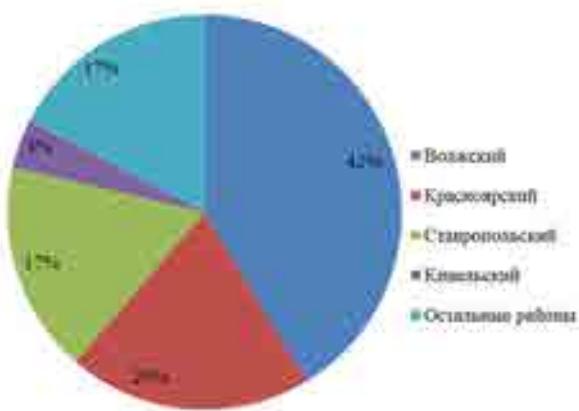


Рисунок 6.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 324,85 га.

В Волжском районе предлагаются к продаже земельные участки больших площадей с категорией земель: земли промышленного назначения. назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автосборочного завода. логистика объект. Поэтому во 2 квартале 2021 года по площади Волжском район занимает 32% экспозиции.

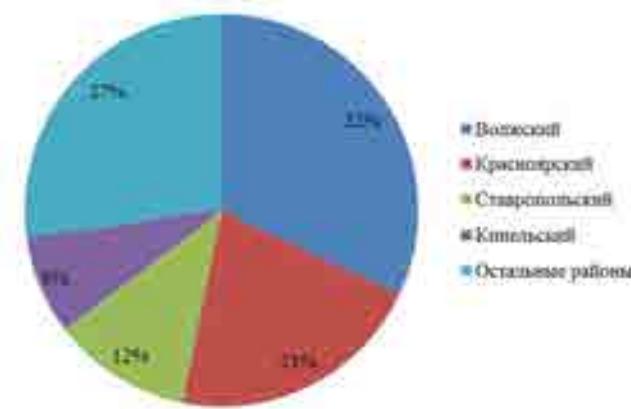


Рисунок 6.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

В городах областного подчинения и областных центрах Самарской области цены предложения на земли под промышленные объекты существенно ниже, чем в г. Самара. На протяжении года цены на земельные участки в городах Самарской области или не менялись, или же немного, но

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

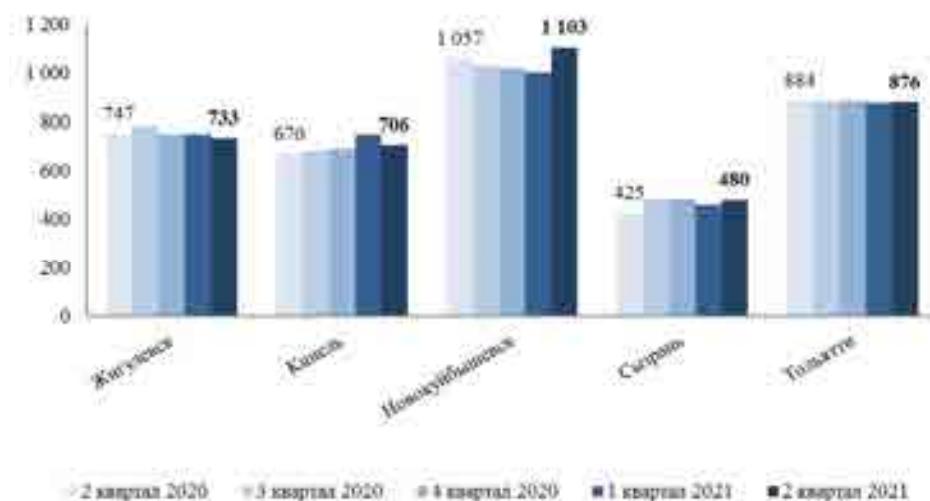


Рисунок 6.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2021 г., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2021 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 480 руб./кв.м).

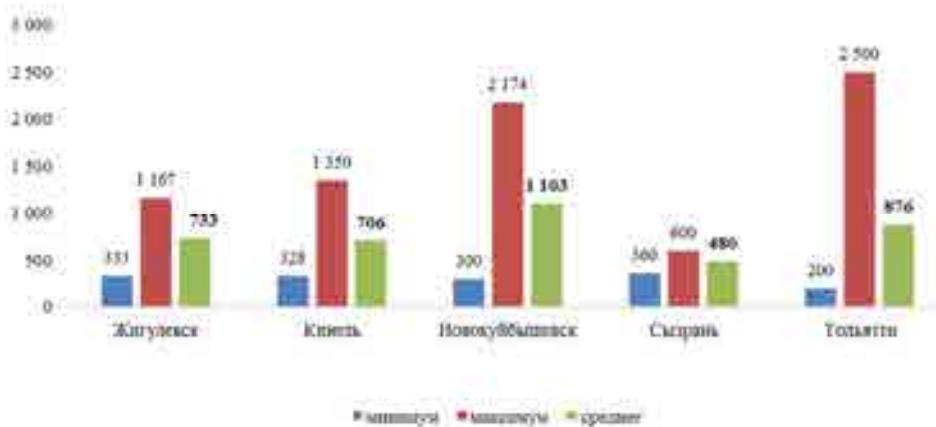


Рисунок 6.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2021 г., руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2021 года составляет 459 руб./кв.м, на 3,8% выше показателя 2 квартала 2020 года, и на 3,1% выше, чем в 1 квартале 2021 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 546 руб./кв.м.

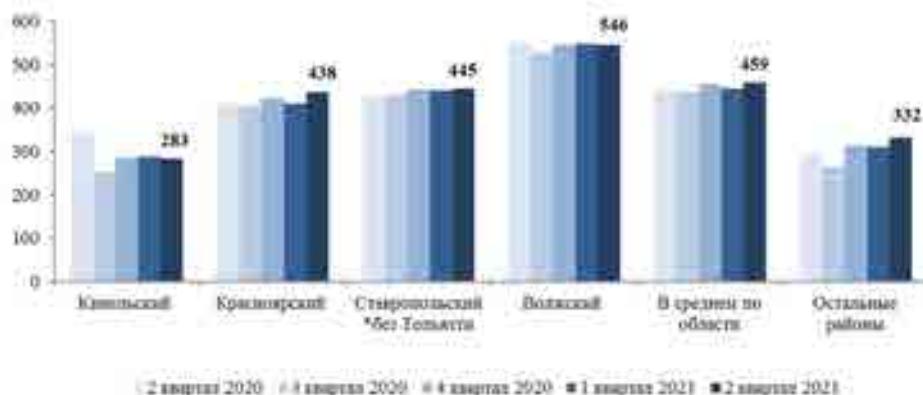


Рисунок 6.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

Таблица 6.6 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по муниципальным районам Самарской области, руб./кв.м

Стоимость, руб./кв.м	2 квартал 2020 г			4 квартал 2020 г			2 квартал 2021 г		
	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум
Ставропольский	268	103	667	298	100	533	279	98	500
Красноярский	427	80	1000	444	60	1100	445	100	800
Кинельский	411	142	1000	424	200	750	454	200	1071
Волжский	341	157	625	285	107	500	283	120	429
В целом по области	550	176	1333	547	178	1333	557	149	1333

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 85% на Автозаводский район.

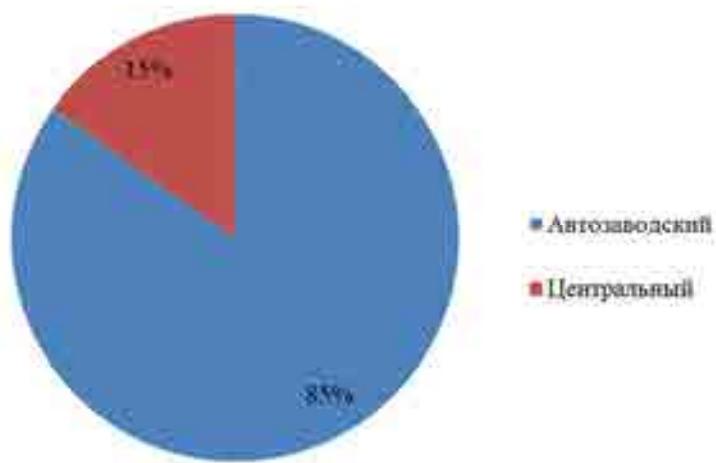


Рисунок 6.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под производственно-складского назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 189,54 га.

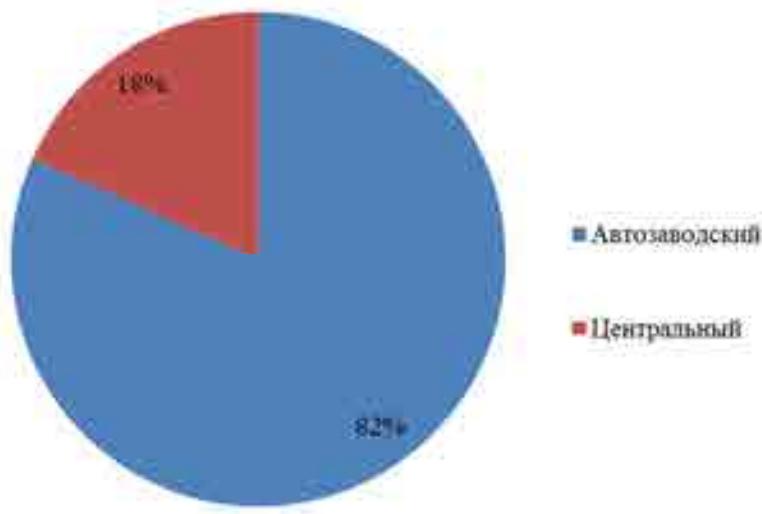


Рисунок 6.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2021 года составляет 876 руб./кв.м, что на 0,9% ниже, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.

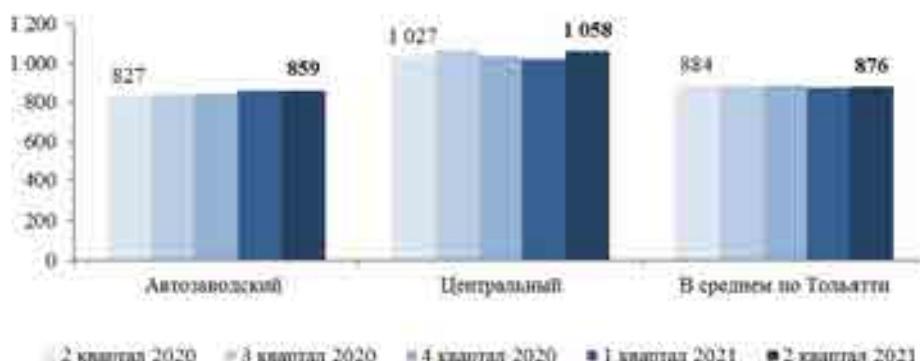


Рисунок 6.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2020-2021 гг., руб./кв.м

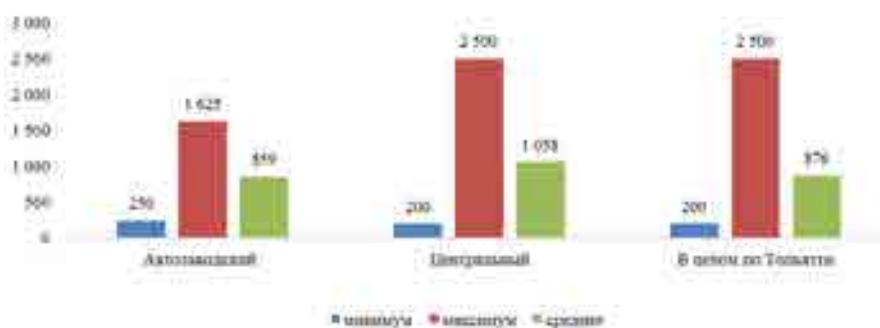


Рисунок 6.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам во 2 квартале 2021 г., руб./кв.м

Таблица 6.7 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленно-складское использование в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под промышленное использование без торга, руб./кв.м., 2 квартал 2021г.	Минимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2021г.	Максимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2021г.	Количество предложений земельных участков под промышленное использование, шт., 2 квартал 2021г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	475	98	1 333	68
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестровский				
	Сызранский				

Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционн ого развития	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Исааклинский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
	Кошкинский				
		394	65	1 100	7

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

Таблица 6.8 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2021 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
3	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
4	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

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

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.
- Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 82% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2021 года больше всего предложений в муниципальных районах Самарской области (42%).
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2021 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (23%) и в г. Тольятти (37%).
- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2

квартале 2021 года установились на уровне 790 руб./кв.м, что на 6,5% выше показателя 2 квартала 2020 года, на 2,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года. Наиболее дорогим районом здесь является Красноярский (в среднем 912 руб./кв.м).

- В среднем во 2 квартале 2021 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский район.
- Средняя цена на земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2021 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 1% ниже, чем во 2 квартале 2020 года, и на 1,3% ниже относительно 1 квартала 2021 года.
- Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 25% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2021 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районе (40%, 16%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2021 года находятся в г. Сызрань и Ставропольском районе – в среднем 2,03 тыс. руб./кв.м и 1,77 тыс. руб./кв.м соответственно.
- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2021 года составляет 1,7 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 3% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2021 года преобладают предложения в городах областного подчинения Самарской области – 54%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2021 года сосредоточены в г. Тольятти – 62%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2021 года сосредоточены в Волжском районе (42%).
- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2021 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 480 руб./кв.м).
- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2021 года составляет 459 руб./кв.м, на 3,8% выше

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-31-0322-06
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

показателя 2 квартала 2020 года, и на 3,1% выше, чем в 1 квартале 2021 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 546 руб./кв.м.

- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 85% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2021 года составляет 876 руб./кв.м, что на 0,9% ниже, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.

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

6.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
9	Площадь, кв.м.	28 000,00	42 000,00	7 000,00	27 000,00	10 100,00
10	Стоимость, руб.	11 000 000,00	42 000 000,00	6 000 000,00	24 000 000,00	14 500 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	392,86	1 000,00	857,14	888,89	1 435,64
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/174100397/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/260376249/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/264972060/

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 400 руб. за один квадратный метр до 1400 руб. за один квадратный метр для земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

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

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

8 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.

8.1 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, воспроизведения 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, воспроизведение 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)

8.2 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 8-1 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 воспроизведения 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.

8.3 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.

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

9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 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 различия 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.

9.2 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.).

9.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

9.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Жигулевск, Морквишинская ул., 1Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
9	Площадь, кв.м.	28 000,00	42 000,00	7 000,00	27 000,00	10 100,00
10	Стоимость, руб.	11 000 000,00	42 000 000,00	6 000 000,00	24 000 000,00	14 500 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	392,86	1 000,00	857,14	888,89	1 435,64
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/174100397/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/260376249/	https://tolyatti.cian.ru/sale/suburban/220091485/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/264972060/

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

9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 7,3-14,4% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -10.9%.

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 Л.А. Лейфера таблица 104., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Март 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранных аналогов.

Ввиду отсутствия необходимости количества объектов аналогов для расчета достоверной справедливой стоимости расположенных в г. Жигулевске, Оценщик приводит к расчету объекты аналоги расположенные в г. Тольятти. Необходимо введение корректировки.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 41. Численность населения г. Тольятти 699 тыс. человек, г. Жигулевск 60 тыс. человек. Типовой объект 2.

Таблица 41

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
15-25	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,50	0,44	0,38	0,33	
25-40	1,15	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,50	0,44	0,38	
40-60	1,32	1,15	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,50	0,44	
60-90	1,51	1,32	1,15	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,50	
90-135	1,74	1,51	1,32	1,15	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	
135-200	1,99	1,74	1,51	1,32	1,15	1,00	0,87	0,76	0,66	
200-280	2,29	1,99	1,74	1,51	1,32	1,15	1,00	0,87	0,76	
280-420	2,62	2,29	1,99	1,74	1,51	1,32	1,15	1,00	0,87	
420-630	3,01	2,62	2,29	1,99	1,74	1,51	1,32	1,15	1,00	

Корректировка на площадь объекта

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 15:

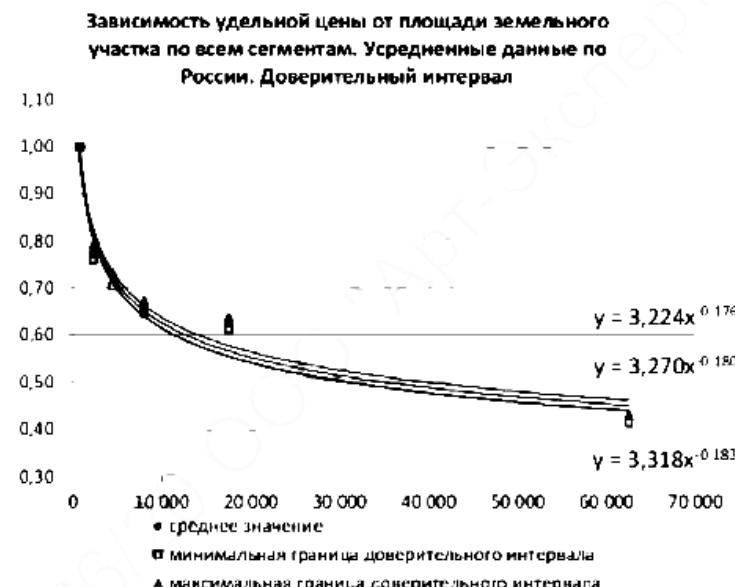


Рис. 15

В соответствии с рекомендациями по применению Справочника: «при оценки 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, во введении данной корректировки нет необходимости.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
2	Цена предложения по объявлению, руб.		11 000 000	42 000 000	6 000 000	24 000 000	14 500 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	227 981,00	28 000	42 000	7 000	27 000	10 100
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		392,86	1 000,00	857,14	888,89	1 435,64
6	Среднее значение, руб./кв.м		914,91				
7	Коэффициент вариации		40,71%				
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		392,86	1 000,00	857,14	888,89	1 435,64
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

	Корректировка		-10,90%	-10,90%	-10,90%	-10,90%	-10,90%
	Корректировка ед. цены		-42,82	-109,00	-93,43	-96,89	-156,48
	Скорректированная ед. цена		350,04	891,00	763,71	792,00	1 279,16
9	Условия финансирования (условия сделки)	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		350,04	891,00	763,71	792,00	1 279,16
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	17 марта 2022 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		350,04	891,00	763,71	792,00	1 279,16
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов					
	Вид разрешенного использования	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
	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		350,04	891,00	763,71	792,00	1 279,16

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

12	Местоположение	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон	Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
	Корректировка		0,00%	-50,00%	-50,00%	-50,00%	-50,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-445,50	-381,86	-396,00	-639,58
	Скорректированная ед. цена		350,04	445,50	381,85	396,00	639,58
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		350,04	445,50	381,85	396,00	639,58
14	Площадь, кв.м	227 981,00	28 000,00	42 000,00	7 000,00	27 000,00	10 100,00
	свободный член	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700
	степень	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
	у	0,3549	0,5177	0,4812	0,6644	0,5211	0,6220
	Корректировка		-31,45%	-26,25%	-46,58%	-31,89%	-42,94%
	Корректировка ед. цены		-110,09	-116,94	-177,87	-126,28	-274,64
	Скорректированная ед. цена		239,95	328,56	203,98	269,72	364,94
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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

	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		239,95	328,56	203,98	269,72	364,94
16	Инженерно- геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		239,95	328,56	203,98	269,72	364,94
16	Расположение участка относительно красной (первой) линии	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		239,95	328,56	203,98	269,72	364,94
	Среднее значение, руб./кв.м		281,43				
17	Коэффициент вариации		23,20%				
18	Число внесенных корректировок	14,00	2	3	3	3	3
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-152,91	-671,44	-653,16	-619,17	-1 070,70

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей
 площадью 227 981,00 кв.м.

20	Относительная величина внесенных корректировок		-38,92%	-67,14%	-76,20%	-69,66%	-74,58%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
21	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
22	Удельная стоимость		65,27	59,80	37,12	49,09	66,42
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	277,70					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	277,7000	63 310 323,70
	Итого:		227 981,00			63 310 323,70

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 17 марта 2022 года (НДС не облагается) составляет:

63 310 323,70 руб.

(Шестьдесят три миллиона трехста десять тысяч трехста двадцать три рубля 70 копеек)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

9.6.1 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учетом затрат на снос объектов:

В связи с тем, что объекты имеет высокую степень физического износа, и его достройка не представляется возможной, объект фактически является ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки т. к. объект оценки в отличие от объектов – аналогов требует дополнительных затрат для подготовки к использованию в соответствии с НЭИ.

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

№ п/п	Наименование	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов
1	АртИнвестГрупп	350,00
2	Сносим.ком	300,00
3	ООО "КАСКАД"	300,00
	Средние значение	316,67

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

Расчет стоимости демонтажа объектов

№	Здание	Общая пло-дь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	1 236,16	316,67	391 454,79
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	5 736,32	316,67	1 816 520,45
				ИТОГО	2 207 975,24

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

9.6.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учетом затрат на снос

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	63 310 323,70	2 207 975,24	61 102 348,46	61 102 000,00
	Итого:	15 582,00				61 102 000,00

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 17 марта 2022 года с учетом затрат на снос (в том числе возвратные материалы) составляет:

61 102 000,00 руб. (Шестьдесят один миллион сто две тысячи рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
 Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:61 4	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:12 61	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:00 26	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	61 102 000,00	1,00	не применялся	0,00	61 102 000,00
	Итого:										61 104 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-31-0322-06
Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, на 17 марта 2022 года окруженно составляет:

61 104 000,00 руб.

(Шестьдесят один миллион сто четыре тысячи рублей 00 копеек)⁶

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/ Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

⁶ 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);

11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Конторы начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	61 102 000,00
	Итого:				61 104 000,00

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

12.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №27, 2021 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

13 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
07.02.2022 07-00468/22@
т.н. (495) 917-15-24, факс (495) 905-04-22

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

_____ № _____
на № б/н от 04.02.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Абушинова Байрта Васильевна
(495) 531-08-00 (17-44)



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №45-01/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **21.01.2022**

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №44-01/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

(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 21.01.2022

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://poligraftm.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Приложение к настоящему свидетельству



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armoapp.ru>



Facebook



Twitter



YouTube



Vkontakte

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

Принятое участие в бирже



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Неглинная, 12 стр.2

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Стол тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 40 000,- Рублей, - (Сорок тысяч) в срок по 10.10.2021 г.
- второй платеж – в размере 40 000,- Рублей, - (Сорок тысяч) в срок по 10.10.2022 г.
- третий платеж – в размере 40 000,- Рублей, - (Сорок тысяч) в срок по 10.10.2023 г.
- четвертый платеж – в размере 40 000,- Рублей, - (Сорок тысяч) в срок по 10.10.2024 г.
- пятый платеж – в размере 40 000,- Рублей, - (Сорок тысяч) в срок по 10.10.2025 г.

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

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

Оплаченным страховыми периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

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

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавший настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

Страхователь

1

Страховщик

125

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиками, заключившими 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., 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 и последствии не наступила.

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиале Центральный ПАО Банка «ФК
Открытие» г. Москва
Кор. сч. 30101810945250000297
БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Федотов В.Л., действуя на основании
Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,
Кор. сч. 30101810700000000187,
БИК: 044525187

От Страховщика:

№ 35
Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
ИНГОССТРАХ/Ингосстрах





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

Паспортные данные: 45 09. 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126

2. СТРАХОВНИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100,000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 75,000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 15,000 Рублей, - (Пятьнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г.
- второй платеж – в размере 15,000 Рублей, - (Пятьнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г.
- третий платеж – в размере 15,000 Рублей, - (Пятьнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г.
- четвертый платеж – в размере 15,000 Рублей, - (Пятьнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г.
- пятый платеж – в размере 15,000 Рублей, - (Пятьнадцать 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 имеет право прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

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

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный 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. Страховом случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10. ФРАНШИЗА:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

- 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филипп Владимирович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Прогстрай»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю., Наименование юридического лица, осуществляющий
финансовых и профессиональных рисков, действующий
на основании Доверенности № 084537-4/20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Муратов Алексей Сергеевич

Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

- 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

- 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
- 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Стол 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, причитавшейся по настоящему Договору.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

- 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятый Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**10. ФРАНШИЗА:****11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

* 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от * 29 * марта 2021 г. № 193

Директор

А.С. Бункин

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

012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

* 09 * апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от * 09 * апреля 20 21 г. № 195

Директор

А.С. Бункин

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

003118-KA3

135

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

А.С. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



A.S. Бункин

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

003111 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от * 18 * июня 2021 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

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

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21 г., № 229

Директор

А.С. Бункин

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

011679 - KA2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-11/3489		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер:		63:02:0000000	
Номер кадастрового квартала:		26.09.2006	
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 63:02:0000000:0026	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Моркавшинская.	
Площадь, м ² :	227981		
Кадастровая стоимость, руб.:	334546158.83		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0204003:614,	63:02:0206007:1261	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-11-3489	63:02:0000000:26(Единое землепользование)	Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер:		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	

Земельный участок		Всего листов в выписки: 19	
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов в выписки: 19
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-11-3489			
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)		
Особые отметки:	<p>Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 63:02:0204001:6 - 34758 кв.м, 63:02:0204002:3 - 193223 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременений данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременений объекта недвижимости; Реквизиты документа-основания: Распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 25.01.2017; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 25.01.2017; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского района Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегулировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для жилой и общественно-деловой застройки.</p>		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

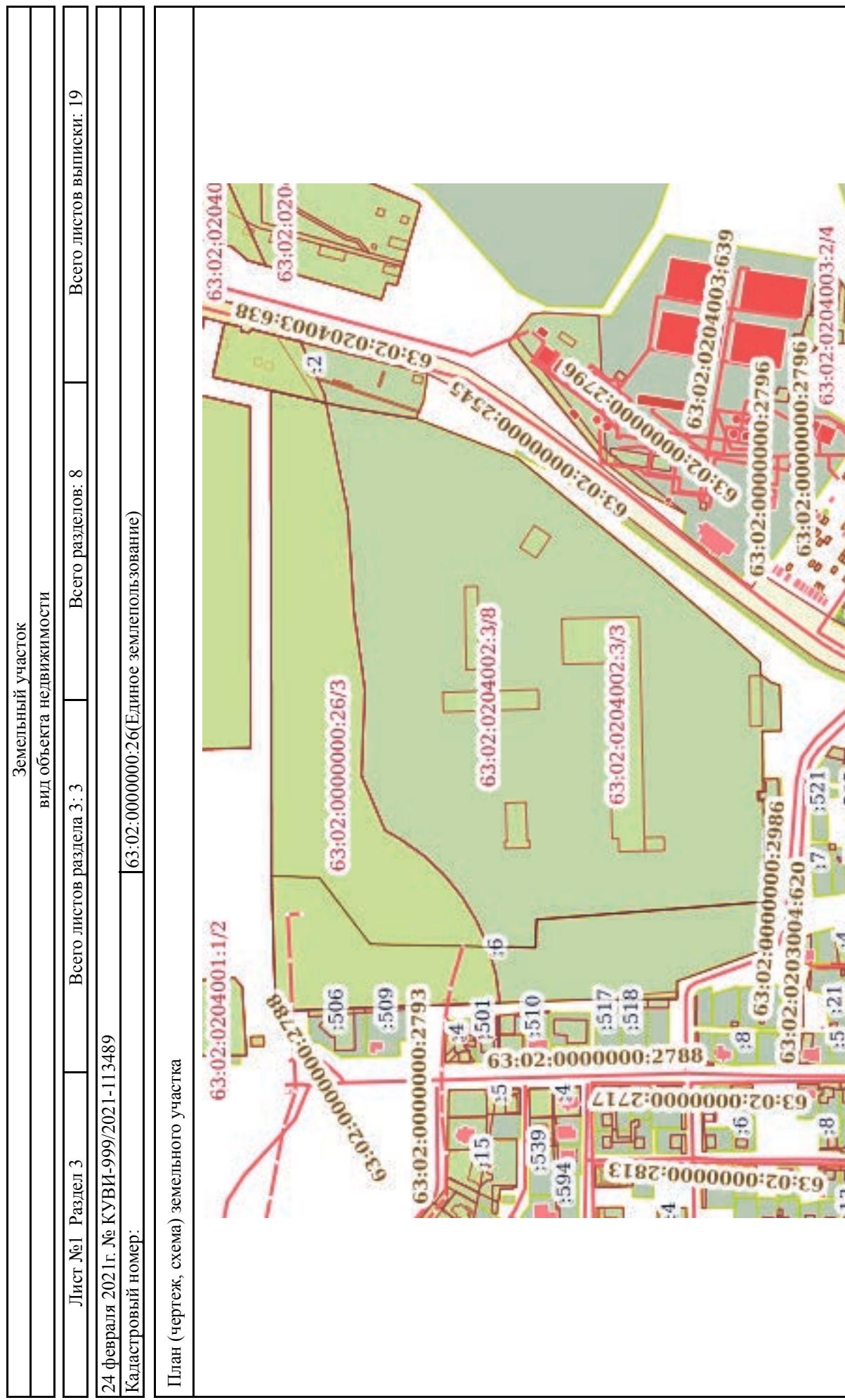
Земельный участок			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113489			Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер:		63:02:00000000:26(Единое землепользование)	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 63:63-02/039/2009-327 01.12.2009 00:00:00	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

147

полное наименование должности	Инициалы, фамилия
	: 4993630859562 Марк04825293765649464434
	: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-11-3489	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)
3.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	<p>Доверительное управление 29.02.2016 15:11:31</p> <p>63-63-02/039/2009-327</p> <p>Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, Выдан 24.12.2009</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, Выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 1, Выдан 23.06.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, Выдан 10.11.2009 изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, Выдан 08.10.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, Выдан 17.12.2015</p>

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-11-3489	Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, Выдан 29.11.2012	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования: зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении: зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственної регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правоопротивления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственної регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Условные обозначения	Документ подписан	Сведения о сертификате ЭП	Фамилия
полное наименование должности			Инициалы, фамилия
		Сертификат: 4993630859563 №Б0482593765649464434	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489			
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
<p>Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434 М.П. Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С ВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 49936308595624МП604825293765649464434	
Владелец: Регистр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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

Земельный участок						
вид объекта недвижимости			Описание местоположения границ земельного участка			
№	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	2.1.1	2.1.2	272°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6
2	2.1.2	2.1.3	1°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6
3	2.1.3	2.1.4	52°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6
4	2.1.4	2.1.5	1°32.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6
5	2.1.5	2.1.6	89°55.4'	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	192°52.0'	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2
7	2.1.7	2.1.8	189°34.4'	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2
8	2.1.8	2.1.9	181°9.2'	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2
9	2.1.9	2.1.10	201°16.1'	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	219°38.6'	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	218°46.7'	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	220°30.3'	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.14	221°38.5'	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.14	2.1.15	268°2.7'	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2.1.15	2.1.16	217°5.1'	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2.1.16	2.1.17	197°20.5'	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2.1.17	2.1.18	268°8.3'	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2.1.18	2.1.19	359°29.3'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2.1.19	2.1.20	269°16.0'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2.1.20	2.1.21	269°24.7'	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	2.1.21	2.1.22	358°25.1'	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499
22	2.1.22	2.1.23	268°23.5'	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499

полное наименование должности

Фамилия

: 4993630859562 Мэрия г.о.Красногорск

: 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выпуск: 19
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113489					
Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3			
1	412918.53	1333265.31	-		0,3
2	412917.29	1333220.57	-		0,3
3	413003.51	1333189.48	-		0,3
4	413003.43	1333179.67	-		0,3
5	413003.39	1333174.46	-		0,3
6	413003.37	1333172.29	-		0,3
7	413024.27	1333172.3	-		0,3
8	413081.33	1333172.36	-		0,3
9	413214.38	1333167.43	-		0,3
10	413226.43	1333166.99	-		0,3
11	413386.25	1333161.07	-		0,3
12	413390.29	1333289.82	-		0,3
13	413344.73	1333288.33	-		-
14	413296.1	1333224.87	-		0,3
15	413138.34	1333221.58	-		-
16	413137.4	1333248.27	-		0,3
17	412918.53	1333265.31	-		0,3
1	413137.4	1333248.27	-		0,3
2	412918.53	1333265.31	-		0,3
3	412921.22	1333362.19	-		0,3
4	412926.46	1333362.03	-		0,3
5	412926.7	1333370.58	-		0,3
6	412921.27	1333370.73	-		0,3
7	412921.66	1333408.74	-		0,3

полное наименование должности
инициалы, фамилия

: 4993630859562 Маркетинг
: 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок														
вид объекта недвижимости														
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8												
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113489	Всего листов выписки: 19													
Кадастровый номер:	63:02:00000000:26(Единое землепользование)													
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2													
Условные обозначения:														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</th> </tr> <tr> <th colspan="2">ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Сертификат: 499363085956 №Б604825293765649464434</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Владелец: Росреестр</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</td> </tr> </tbody> </table>			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		полное наименование должности	инициалы, фамилия		Сертификат: 499363085956 №Б604825293765649464434		Владелец: Росреестр		Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН														
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ														
полное наименование должности	инициалы, фамилия													
	Сертификат: 499363085956 №Б604825293765649464434													
	Владелец: Росреестр													
	Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021													

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

		Земельный участок						
		вид объекта недвижимости						
Лист №1	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 : 2			Всего разделов: 8			
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113489			Всего листов выписки: 19					
Кадастровый номер:			63:02:0000000:26(Единое землепользование)					
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости						
1	2	3						
63:02:0000000:26/ 1	227981	Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Реквизиты документа-основания: Распоряжение мэра г. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164						
63:02:0000000:26/ 2	63322	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Баренцукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Самарского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан. Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, Содержание ограничения (обременения). В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохраных зон затрачивается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение клаудиций, скотомогильников, объектов размещения отходов производств и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, оправляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, размещены на специализированных материалах (за исключением случаев, если автомобили, применение пестицидов и агрехимикатов; 6) размещение смазочных материалов, матерчатых и синтетических, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществляющие мойки транспортных средств; 7) сброс сточных, в том числе общепространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством и						

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выпуск: 19
24 февраля 2021г. № КУВИ-99/9/2021-11-3489	Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
<p>63:02:0000000:26/ 63320</p> <p>3</p> <p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Новокубышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Содержание ограничения (обременения). В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, склады горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территории портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрехимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются ползователями недр, осуществляющими разведку и добывчу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9) распашка земель; 10) размещение отвалов разываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них личных лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>			

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выпуск: 19	Всего листов выпуск: 19
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113489	63:02:0000000:26(Единое землепользование)			
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
1	X	Y	4	5
1	2	3		
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413172.72	1333168.97	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	13333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выпуск: 19
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-11-3489			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3			
Система координат МСК-63			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности
	X	Y	
1	2	3	4
1	413386.25	1333161.07	-
2	413226.43	1333166.99	-
3	413214.38	1333167.43	-
4	413181.59	1333168.64	-
5	413172.73	1333169.3	-
6	413176.55	1333196.15	-
7	413183.97	1333222.24	-
8	413194.86	1333247.08	-
9	413209.01	1333270.22	-
10	413226.14	13333291.23	-
11	413245.97	13333309.74	-
12	413268.12	13333325.39	-
13	413281.85	13333332.96	-
14	413304.6	13333385.31	-
15	413301.38	13333467.38	-
16	413311.8	13333540.92	-
17	413317.66	13336363.3	-
18	413338.67	13333741.25	-
19	413390.91	13333753.19	-
20	413390.29	13333289.82	-
1	413386.25	1333161.07	-

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
Раздел 1 Лист 1

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-11/3482		63:02:0204003:614	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		63:02:0204003	
Номер кадастрового квартала:		24.07.2013	
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0002277; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0002277:A2//0061:06:0091:000:0:0	
Адрес (местоположение):		Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	
Площадь, м ² :	386,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Контора начальника участка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4764087.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности			ициалы, фамилия

: 4993630859562 № 604825293765649464434

: 04.05.2021 04.05.2021

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482			
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		

полное наименование должности	Фамилия
	инициалы, фамилия
	: 4993630859562 Мэрия г. Краснодар
	: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113482			
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-338 01.12.2009 00:00:00		
3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	ициалы, фамилия
	: 4993630859562 Мария Григорьевна
	: 04.02.2020 04.05.2021

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482			
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614		
3.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 29.02.2016 15:49:48 63-63-02/039/2009-338 Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, Выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, Выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, Выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, Выдан 19.10.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, Выдан 10.08.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, Выдан 13.05.2010 Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 1, Выдан 23.06.2014 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, Выдан 10.11.2009 изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, Выдан 04.08.2011 изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, Выдан 27.09.2011 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, Выдан 08.10.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения в Правила доверительного управления, № 12, Выдан 17.12.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рискам, № 10, Выдан 29.11.2012	Инициалы, фамилия	

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-11/3482			
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614		
4 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют		
9 Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		
10 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

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

168

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

100

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭИ

Сертификат: 4953630833336248227804823
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113490		63:02:0206007:1261	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		63:02:0206007	
Номер кадастрового квартала:		24.07.2013	
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0001209; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0001209:А, А1//0061:06:00000:000:0:0	
Адрес (местоположение):		Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	
Площадь, м2:	1792,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	20985806,87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности			ициалы, фамилия

: 4993630859562 № 604825293765649464434

: 04.05.2021 04.05.2021

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113490			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-341 01.12.2009 00:00:00		
3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	Фамилия, Имя, Отчество
	ициалы, фамилия
	: 4993630859562 Мария Геннадьевна
	: 04.02.2020 04.05.2021

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
3.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 29.02.2016 14:51:44 63-63-02/039/2009-341 Срок действия по 01.09.2014 по 01.09.2014 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 Изменения, № 1588-94199522-1, Выдан 10.11.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, Выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, Выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, Выдан 19.10.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, Выдан 10.08.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, Выдан 13.05.2010 Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, Выдан 23.06.2014 изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, Выдан 04.08.2011 Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, Выдан 19.10.2010 Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, Выдан 04.08.2011 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, Выдан 08.10.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, Выдан 17.12.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, Выдан 29.11.2012	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
полное наименование должности			

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-11-3490			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
4 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют		
9 Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		
10 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

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

ФИС ЕРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записи из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № Раздела 1		Всего листов раздела 1 : <u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>		(всего объектов недвижимости)	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:						63:02:0000000:26 (единое землепользование)
Номер кадастрового квартала:		63:02:0000000				
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2006				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				Кадастровый номер: 63:02:0000000:0026		
Адрес:				установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.		
Площадь:				Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквинская 227/981 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		334546158,83				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			63:02:0206007:1261, 63:02:0204003:614			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:				данные отсутствуют		
Кадастровое номера образованных объектов недвижимости:				данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:						

Государственный регистратор	ФИС ЕРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписаны:
	<u>05.03.2022</u>	<u>№ 99/2022/453405754</u>	<u>63:02:0000000:26 (единое землепользование)</u>
Кадастровый номер:			
Земли населённых пунктов			
Категория земель:	Для жилой и общественно-деловой застройки		
Виды разрешенного использования:	даннные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	даннные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	даннные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	даннные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, горной зоны:	даннные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	даннные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	даннные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой установлен проект межевания территории:	даннные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	ФИО	инициалы, фамилия
	<u>М.П.</u>		

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	<u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1 :	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	<u>_____</u>
Кадастровый номер: <u>99/2022/453405754</u>			
63:02:0000000:26 (единое землепользование)			
<p>Условный номер земельного участка:</p> <p>Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:</p> <p>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:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:</p> <p>Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости:</p> <p>Особые отметки:</p> <p>Сведения о выдаче разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.</p> <p>Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (участков), входящих в единое землепользование:</p> <p>63:02:0204001:6 (34758кв.м), 63:02:0204002:3 (193223кв.м).</p> <p>Получатель выписки:</p> <p>Филатов Владимир Дмитриевич</p>			
Государственный регистратор		ФИО ГЕРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		<u>М.П.</u>	

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

Земельный участок		(вид объекта и недвижимости)																																																																							
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	<u>Всего разделов:</u>	<u>Всего листов выписки:</u>																																																																						
		05.03.2022 № 99/2022/4534/05754	63:02:000000:26 (единос землеопользование)																																																																						
Кадастровый номер: 63:02:000000:26 (единос землеопользование)																																																																									
<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1. <input type="checkbox"/> Данные о правообладателе отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>2. вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. <input type="checkbox"/> Долевая собственность, № 63:63:02:039/2009:327 от 01.12.2009</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>вид:</td> <td><input type="checkbox"/> Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.02.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>63:63:02:039/2009:327</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>по 01.09.2024</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления' №12 от 17.12.2015;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №7 от 28.04.2011;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал" , зарегистрированные Фондом недвижимости №1 от 10.11.2009,'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №3 от 23.03.2010;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Каммерческая недвижимость' №8 от 04.08.2011;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №2 от 24.12.2009;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первый рентный" , зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №1448:94:19961-9 от 04.08.2011;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления' №11 от 23.06.2014;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №4 от 13.05.2010;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №5 от 10.08.2010;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №6 от 19.10.2010;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448:94:19961 от 10.05.20' №1588:94:199522 от 08.10.2009;</td> </tr> <tr> <td></td> <td>'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №10 от 29.11.2012</td> </tr> <tr> <td>3. 3.1.1.</td> <td>основание государственной регистрации:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Договоры участия в долевом строительстве:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Заявленные в судебном порядке права требования:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Сведения о взыскании решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Данные отсутствуют</td> </tr> </table>				Правообладатель (правообладатели):	1.1. <input type="checkbox"/> Данные о правообладателе отсутствуют	2. вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. <input type="checkbox"/> Долевая собственность, № 63:63:02:039/2009:327 от 01.12.2009	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		вид:	<input type="checkbox"/> Доверительное управление	дата государственной регистрации:	29.02.2016	номер государственной регистрации:	63:63:02:039/2009:327	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления' №12 от 17.12.2015;		'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №7 от 28.04.2011;		'Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал" , зарегистрированные Фондом недвижимости №1 от 10.11.2009,'		'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №3 от 23.03.2010;		'изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Каммерческая недвижимость' №8 от 04.08.2011;		'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №2 от 24.12.2009;		'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первый рентный" , зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №1448:94:19961-9 от 04.08.2011;		'Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления' №11 от 23.06.2014;		'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №4 от 13.05.2010;		'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №5 от 10.08.2010;		'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №6 от 19.10.2010;		'Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448:94:19961 от 10.05.20' №1588:94:199522 от 08.10.2009;		'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №10 от 29.11.2012	3. 3.1.1.	основание государственной регистрации:			4.	Договоры участия в долевом строительстве:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют		5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют		6.	Сведения о взыскании решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют		7.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют		8.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют		9.	государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют	
Правообладатель (правообладатели):	1.1. <input type="checkbox"/> Данные о правообладателе отсутствуют																																																																								
2. вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. <input type="checkbox"/> Долевая собственность, № 63:63:02:039/2009:327 от 01.12.2009																																																																								
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																																									
вид:	<input type="checkbox"/> Доверительное управление																																																																								
дата государственной регистрации:	29.02.2016																																																																								
номер государственной регистрации:	63:63:02:039/2009:327																																																																								
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024																																																																								
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817																																																																								
	'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления' №12 от 17.12.2015;																																																																								
	'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №7 от 28.04.2011;																																																																								
	'Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал" , зарегистрированные Фондом недвижимости №1 от 10.11.2009,'																																																																								
	'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №3 от 23.03.2010;																																																																								
	'изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Каммерческая недвижимость' №8 от 04.08.2011;																																																																								
	'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №2 от 24.12.2009;																																																																								
	'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первый рентный" , зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №1448:94:19961-9 от 04.08.2011;																																																																								
	'Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления' №11 от 23.06.2014;																																																																								
	'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №4 от 13.05.2010;																																																																								
	'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №5 от 10.08.2010;																																																																								
	'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №6 от 19.10.2010;																																																																								
	'Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448:94:19961 от 10.05.20' №1588:94:199522 от 08.10.2009;																																																																								
	'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №10 от 29.11.2012																																																																								
3. 3.1.1.	основание государственной регистрации:																																																																								
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							
6.	Сведения о взыскании решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							
7.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							
8.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							
9.	государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	<input type="checkbox"/> Данные отсутствуют																																																																							

	недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

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

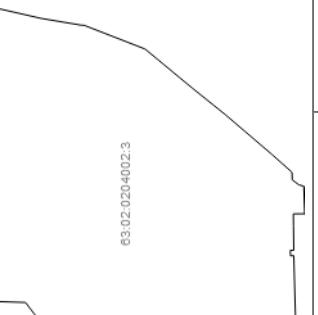
Земельный участок		(вид объекта и писькости)	
Лист №	<u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела 3 :	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	
		<u>_____</u>	
Кадастровый номер:		05:03:2022 № 99/2022/453405754	
		63:02:000000:26 (единое землепользование)	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	Инициалы, фамилия
	М.П.

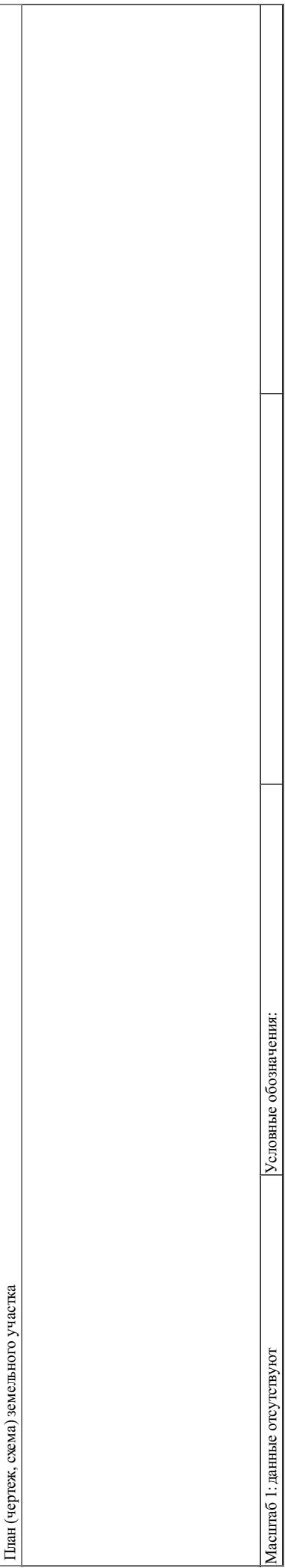
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта иственности)	
Лист №	<u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
		<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>	<u>_____</u>
Кадастровый номер:			
63:02:0000000:26 (единое землепользование)			

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

Государственный регистратор	ФИС ЕРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
M.P.	

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

Земельный участок		(вид объекта и сущности)	
Лист №	<u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела 3 :	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	<u>_____</u>
Кадастровый номер:		05.03.2022 № 99/2022/453405754	
		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
<p>Государственный регистратор</p> <p>полное наименование должности</p>		<p>ФИСЕРН</p> <p>подпись</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
		M.P.	

Земельный участок					
(вид объекта и писькости)					
Лист №	Раздела	<u>3.2</u>	Всего листов раздела	<u>3.2</u> :	Всего разделов:
			<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>		
Кадастровый номер:					
63:02:000000:26 (единос землепользование)					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат					
Зона №					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		
	X	Y	4	5	5
1	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	412918.53	1333265.31			
2	412917.29	1333220.57			
3	413003.51	1333189.48			
4	413003.43	1333179.67			
5	413003.39	1333174.46			
6	413003.37	1333172.29			
7	413024.27	1333172.3			
8	413081.33	1333172.36			
9	413214.38	1333167.43			
10	413226.43	1333166.99			
11	413386.25	1333161.07			
12	413390.29	1333289.82			
13	413344.73	1333288.33			
14	413296.1	1333224.87			
15	413138.34	1333221.58			

Государственный регистратор		ФИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

Земельный участок		(выписка из ЕГРН в исходном формате)	
Лист №	<u>Раздела 3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	<u>_____</u>

Кадастровый номер:		05.03.2022 № 99/2022/453405754	
		63:02:000000:26 (единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности
	X	Y	
1	2	3	4
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют
17	412921.22	1333362.19	данные отсутствуют
18	412926.46	1333362.03	данные отсутствуют
19	412926.7	13333370.58	данные отсутствуют
20	412921.27	13333370.73	данные отсутствуют
21	412921.66	1333408.74	данные отсутствуют
22	412921.91	1333428.25	данные отсутствуют
23	412903.99	1333428.41	данные отсутствуют
24	412905.4	1333471.79	данные отсутствуют
25	412913.47	1333474.31	данные отсутствуют
26	412923.67	1333482.02	данные отсутствуют
27	412924.08	1333494.03	данные отсутствуют
28	412955.29	1333521.78	данные отсутствуют
29	413029.31	1333585.01	данные отсутствуют
30	413082.01	1333627.35	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

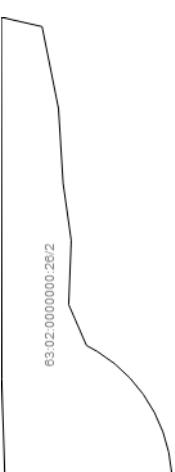
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	<u>Раздела 3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	<u>_____</u>
		Кадастровый номер:	
		<u>99/2022/453405754</u>	
		63:02:0000000:26 (один земельопользование)	

Сведения о характерных точках границы земельного участка						
Система координат		Зона №				
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности		
	X	Y		4	5	
1	2	3		данные отсутствуют	0.3	
31	413155.92	1333688.59				
32	413252.52	1333726.19		данные отсутствуют	0.3	
33	413256.49	1333726.27		данные отсутствуют	0.3	
34	413319.81	1333736.95		данные отсутствуют	0.3	
35	413390.91	1333733.19		данные отсутствуют	0.3	

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

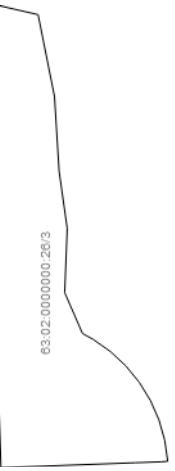
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта и сведения)	
Лист №	<u>Раздела 4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:
		<u>05.03.2022</u>	<u>№ 99/2022/453405754</u>
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) части земельного участка 			
Учетный номер части: 63:02:0000000:26:2			

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок		(виды объектов недвижимости)	
Лист №	<u>Раздела 4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки:
		<u>05.03.2022</u>	<u>№ 99/2022/453405754</u>
Кадастровый номер:		<u>63:02:0000000:26 (единое землепользование)</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>63:02:0000000:26:3</u>	
		<u>63:02:0000000:26:3</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	ФИО С ЕРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

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

Земельный участок		(вид объекта иственности)	
Лист №	<u>Раздела 4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки:
		<u>05.03.2022</u>	<u>№ 99/2022/453405754</u>
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор	ФИО С ЕРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
(вид объекта и сущности)			
Лист №	<u>Раздела 4.1.</u>	Всего листов раздела <u>4.1 :</u>	Всего разделов: _____
		<u>05.03.2022</u>	<u>№ 99/2022/453405754</u>
Кадастровый номер:			63:02:000000:26 (единос землепользование)
Участный номер части	Площадь (м ²)	Ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости	3
1	227981	Иные ограничения (обременения) прав. Распоряжение мэра г. Жигулевск № 1164 от 31.08.2006	
2	63322	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об учреждении границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водораздела, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новоубыльевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Балезинского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноармейского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017	
3	63320	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об учреждении границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водораздела, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новоубыльевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Балезинского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноармейского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017	
4	157207	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение № 59 от 06.04.2021, срок действия: 24.08.2021	

Государственный регистратор	ФИО ГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

Всего листов выписки: _____

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

Земельный участок		(вид объекта иственности)	
Лист №	<u>Раздела 4.2.</u>	Всего листов раздела <u>4.2 :</u>	<u>_____</u>
		Всего разделов:	<u>_____</u>
		Всего листов выписки:	<u>_____</u>
Кадастровый номер:		<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>	<u>63:02:000000:26 (единос землепользование)</u>
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат:			
Зона №	Координаты, м		
Номер точки	X	Y	Описание закрепления на местности
1	2	3	4
			5
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок (вид объекта в исправности)					
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	05.03.2022	Всего разделов:	99/2022/453405754
Кадастровый номер:			63:02:000000:26 (единос землепользование)		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности		
	X	Y	4	5	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5	данные отсутствуют
9	413214.38	1333167.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	413226.43	1333166.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	413390.29	1333289.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	413390.91	1333753.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	413338.67	1333741.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	413311.8	1333540.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	413281.85	1333332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	413268.12	1333325.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	413245.97	1333309.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	413226.14	1333291.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	413209.01	1333270.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

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

Земельный участок			
Лист №	<u>Раздела 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	(вид объекта недвижимости)
		<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		5
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	413172.72	1333168.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

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

Земельный участок (вид объекта в собственности)					
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : <u>_____</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:					
05:03:2022 № 99/2022/453405754					
63:02:000000:26 (единос землепользование)					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-05					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности		
	X	Y	4	5	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5	данные отсутствуют
9	413214.38	1333167.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	413226.43	1333166.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	413390.29	1333289.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	413390.91	1333753.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	413338.67	1333741.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	413311.8	1333540.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	413281.85	1333332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	413268.12	1333325.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	413245.97	1333309.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	413226.14	1333291.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	413209.01	1333270.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

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

Земельный участок			
Лист №	<u>Раздел 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	(вид объекта недвижимости)
		<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (единое землепользование)	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		5
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	413181.59	1333168.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
M.П.	инициалы, фамилия

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

Земельный участок (вид объекта в исправности)					
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	05.03.2022	Всего разделов:	99/2022/453405754
Кадастровый номер:			63:02:000000:26 (единос землепользование)		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части:	4	Система координат: МСК-05	Зона №:		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	3	4	
1	412918.53	1333265.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	412918.53	1333265.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412917.29	1333220.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412917.29	1333220.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413003.51	1333189.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413003.43	1333179.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	412921.22	1333362.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	412926.46	1333362.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	412926.7	1333370.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	412921.27	1333370.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	412921.66	1333408.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	412921.91	1333428.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	412903.99	1333428.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	412905.4	1333471.79	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	<u>Раздела 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :
		<u>05.03.2022 № 99/2022/453405754</u>
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26 (едине землепользование)

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		
25	412913.47	1333474.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	412923.67	1333482.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	412924.08	1333494.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	412955.29	1333521.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	413029.31	1333585.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	413082.01	1333627.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	413155.92	1333688.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	413292.52	1333726.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	413296.49	1333726.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	413319.81	1333736.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	413003.43	1333179.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	413070.17	1333194.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Земельный участок		
Лист №	<u>Раздел 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>1</u>
		Всего разделов: <u>1</u>
(вид объекта недвижимости)		
Кадастровый номер:		
05:03:2022 № 99/2022/453405754		
63:02:0000000:26 (единое землепользование)		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		5
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	413285.15	1333340.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	413338.66	1333741.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.

ФГИС ЕРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление			
Лист № 05.03.2022	Раздел 1 № 99/2022/453384105	Всего листов раздела 1 :	_____
Кадастровый номер:		Всего листов выписано:	_____
Номер кадастрового квартала:	63:02:0204003	Всего листов выписано:	_____
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013	Всего листов выписано:	_____
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:02:000000:0000//5:0002277:А2//0061:16:0091:000:0:0, Инвентарный номер: 0002277	Всего листов выписано:	_____
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морозовитская	Всего листов выписано:	_____
Площадь, м ² :	386,3	Всего листов выписано:	_____
Назначение:	Нежилое здание	Всего листов выписано:	_____
Наменование:	Контпора начальника участка	Всего листов выписано:	_____
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	Всего листов выписано:	_____
Материал паркетных стен:	Кирпичный	Всего листов выписано:	_____
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	Данные отсутствуют	Всего листов выписано:	_____
Год завершения строительства:	Данные отсутствуют	Всего листов выписано:	_____
Кадастровая стоимость, руб.:	4764087,24	Всего листов выписано:	_____
Государственный регистратор	ФГИС ЕРН	Подпись	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	M.II.		

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

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Запись	
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов записи: <u>1</u> ; <u>Всего разделов: 1</u> ; <u>Всего листов выписки: 1</u>
05.03.2022 № 99/2022/453384105	
Кадастровый номер:	<u>63:02:0204003:614</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>63:02:0000000:26</u>
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в земельном участке:	<u>Данные отсутствуют</u>
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	<u>Данные отсутствуют</u>
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	<u>Данные отсутствуют</u>
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	<u>Данные отсутствуют</u>
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	<u>Данные отсутствуют</u>
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	<u>Данные отсутствуют</u>
Вид разрешенного использования:	<u>Данные отсутствуют</u>
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	<u>Данные отсутствуют</u>
Сведения о кадастровом инженере:	<u>Данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"</u>
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные несанкционированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич
Государственный регистратор	ФИФИ ЕРН
Полное наименование должности	подпись
MII.	инициалы, фамилия

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

Заявление			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Кадастровый номер:			Всего листов выпущено: _____
1. Правообладатель (правообладатели):			(63-02-0204003:614
2. Вид, номер и дата госу́дарственной регистрации права:			1.1. данные о правообладателе отсутствуют 2.1. Долженственность, № 63-63-02/039/2009-338 от 01.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Иные ограничения (обременения) прав
вид			
дата государственной регистрации:			29.02.2016
номер государственной регистрации:			63-63-02/039/2009-338
3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			по 01.09.2024
лино, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Общество с ограниченной ответственностью "Управляема компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:			данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд			данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприменение и сведения о наличии поступлений, но не расмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переходы, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона			данные отсутствуют
Государственный регистратор	Полное наименование должности	ФИС ЕГРН	
	МП.	подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление			
Лист № 05.03.2022	Раздел 1 № 99/2022/453387128	Всего листов раздела 1 :	Всего листов выписано:
Кадастровый номер:			63:02:0206007:1261
Номер кадастрового квартала:		63:02:0206007	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 0001209 Условный номер: 63:02:0000000:000/0/5:0001209:А, А//0061:06:0000:000:0:0		
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морозовитская		
Площадь, м ² :	1792,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наменование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных: 1		
Материал паркетных стен:	Кирпичный		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	Данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	Данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	21911851,35		
Государственный регистратор	ФГИС ЕРН	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	M.II.		

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

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление	
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u> ; Всего разделов: <u>—</u>
05.03.2022 № 99/2022/453387128	63:02:0206007:1261
Кадастровый номер:	
Кадастровое описание объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26
Кадастровое описание помещений, машинно-мест, расположенных в земельном участке:	данные отсутствуют
Кадастровое описание объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровое описание образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки:	Сведения о назначении имет статус «Актуальные неизвестованный». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимо для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимо для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимо для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимо для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филиотов Владимир Дмитриевич
Государственный регистратор	ФИФ ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	МП
	инициалы, фамилия

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

Заявление		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
05.03.2022 № 99/2022/453-387128		063-02-0206007:1261	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели);			
2. Вид, номер и дата госу/территориальной регистрации права;			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид			
номер государственной регистрации;			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;			
либо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;			
основание государственной регистрации;			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;			
9. Правопримывание и сведения о наличии поступивших, но не расмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехват, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости;			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона			
Государственный регистратор		ФИС ЕГРН	
Полное наименование должности		Подпись	
Государственный регистратор		Инициалы, фамилия	
		М.П.	

куплю \ продам
любую недвижимость

[Оставить заявку риелтору](#)

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ещё



+

Разместить объявление

[Войти](#)

Участок, 280 сот.

Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б



280.0 сот. Земля промышленного назначения

Площадь

Статус земли

Земельный участок общей площадью 28 068 кв. м. Отлично подойдет под строительство базы отдыха. Объект расположен на живописном участке, на берегу Волги у подножья "Лысой горы". все документы в порядке. Торг уместен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



Только на Циан

11 000 000 ₽

+7 917 824-09-88

Собственник

ID 15444699

Общая информация

Электричество

Канализация

Водоснабжение

Статус участка

Земля промышленного назначения

Площадь участка

280 сот.

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



Ипотека



[↓ Экспорт](#)

[🖨️ Печать](#)

[⚠️ Пожаловаться](#)

Собственник

ID 15444699

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)







Отзывы о сайте

Коммерческая земля, 420 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.



420.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Земельный участок 4,2 га под строительство жилья. Есть утвержденный проект застройки.
Коммуникации по границе участка

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	42 000 000 ₽
Ставка	1 000 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

42 000 000 ₽

УСН

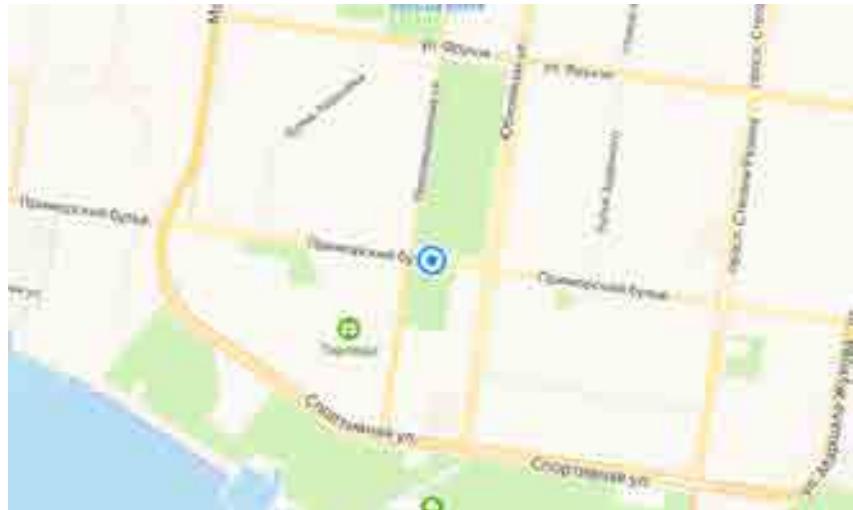
+7 958 732-66-10



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС

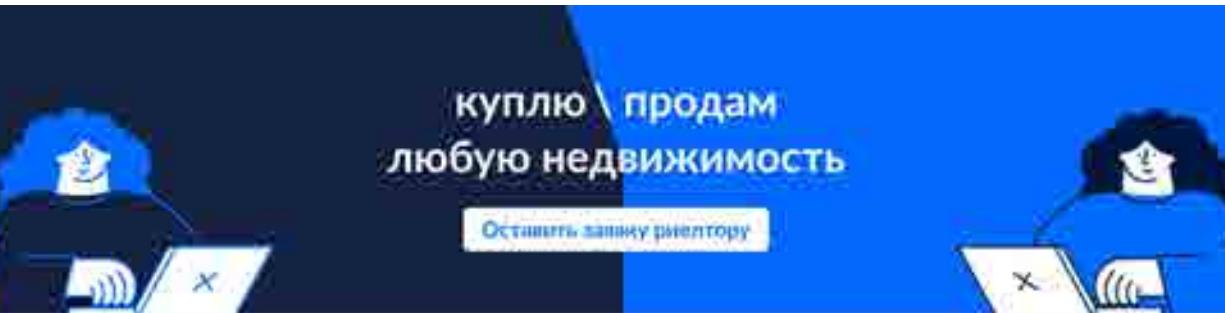
Документы проверены

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.



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



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ещё](#)[≡](#) [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Только на Циан — Онлайн-показ

Участок, 70 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.

70.0 сот.

Площадь

Тольятти, Калмыцкая, Под застройку многоэтажек. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)**6 000 000 ₽****+7 958 734-65-91**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Параллель

Общая информация

Площадь участка

70 сот.

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



Ипотека



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

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



Участок, 2,7 га

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Северный микрорайон



2.7 га Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Земельный участок

с кадастровым номером 63:09:0310003:1582
границы участка уточнены, сведения о границах участка внесены в Кадастровый реестр недвижимости
для комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, возможно строительство обособленного жилого массива
площадь 27781 кв.м.
адрес ул. Голоднова (продолжение проезда Веры)
участок выгодно расположен: 1 (первая) линия вдоль улицы Голодного, имеется выезд на Хрящевское шоссе и на улицу Энергетиков с. Тимофеевка, вокруг расположены застроенные земельные участки
в непосредственной близости (вдоль участка) расположены инженерные сети (газопровод, ЛЭП, водопровод)
в отношении данного участка утвержден проект планировки и проект межевания
размер земельного участка позволяет осуществить его раздел на 24 участка площадью по 1000 кв.м. каждый.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Только на Циан

24 000 000 ₽

+7 848 228-55-51

ID 43253427

Общая информация



Электричество

Газ

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

2,7 га

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)

Ипотека



О доме

Газоснабжение

Есть

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

Хотите продать недвижимость?

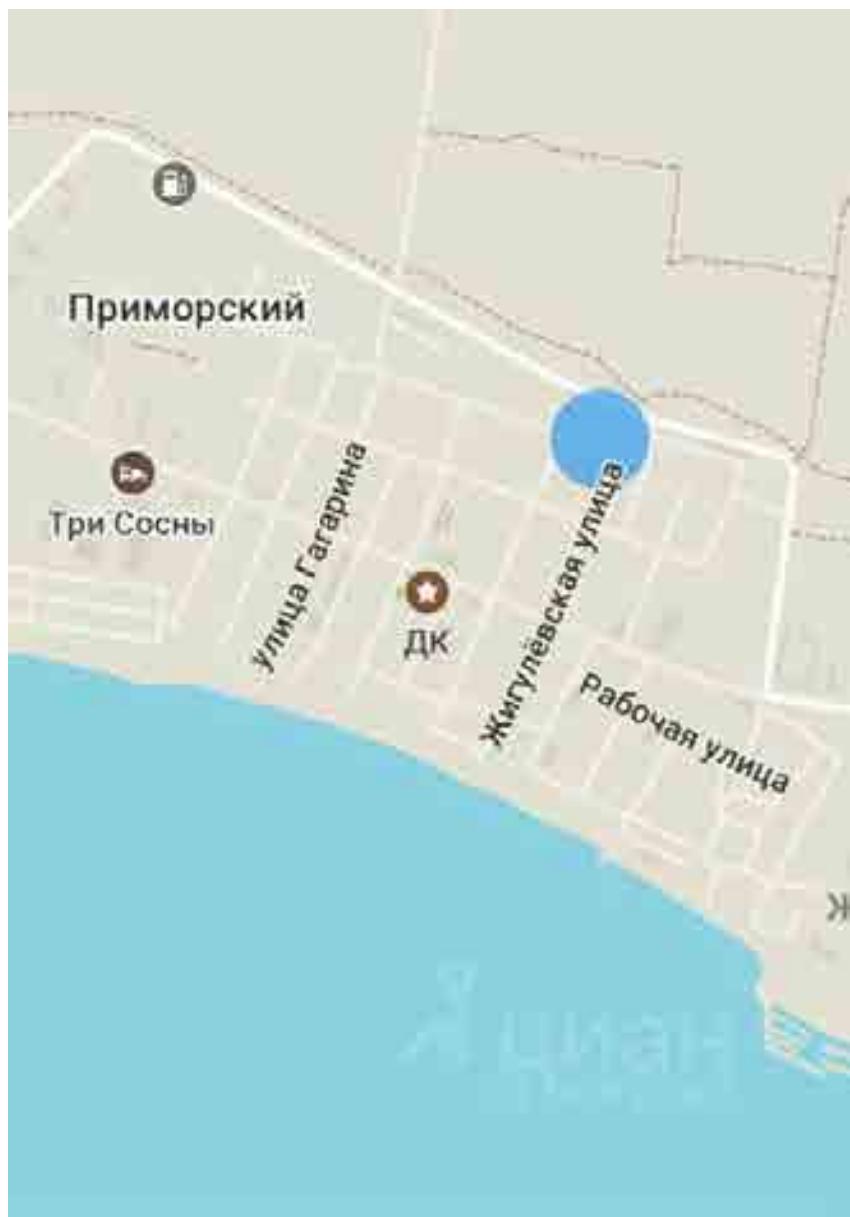
Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)[Отзывы о сайте](#)



Участок, 101 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Приморский поселок, ул. Строителей

**101.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь

Статус земли

Участок в посёлке Приморский , улица „Новая - пересечение Ул. Ясная и Ул. Строителей (обводная дорога) 101 сотка асфальтовая дорога с двух сторон вдоль участка. Газ вдоль участка , получены и оплачены тех условия на подключение , вода идёт по границе участка городская 6 атмосфер давление , электричество получены ТУ. Отличное расположение под любое использование- жилые дома, магазин, СТО, мойка, и т. д. Профиль участка ровный . Отлично просматривается с Ул. Строителей . Два выезда на обводную дорогу и два выезда в посёлок Приморский. На схеме участки номер 1-2-3-4-5-6-7-8. Подготовлен для строительства котеджного комплекса. Продается целиком. На дополнительные вопросы отвечу по телефону

Только на Циан

14 500 000 ₽ ↑**+7 958 732-82-31**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.



[Показать телефон](#)**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)**Общая информация**

Электричество

Газ

Водоснабжение

Статус участка

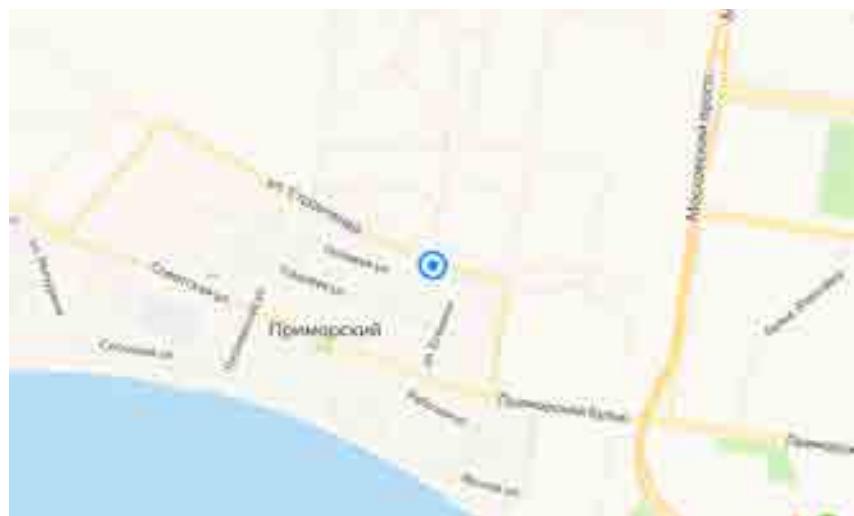
Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

101 сот.

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

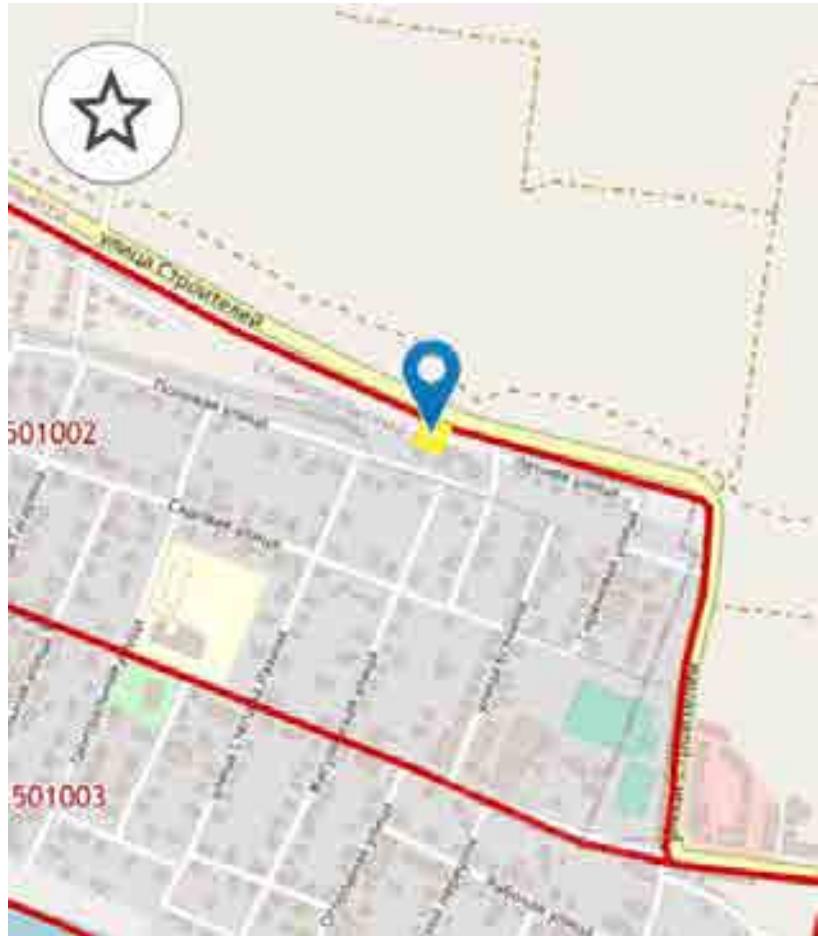
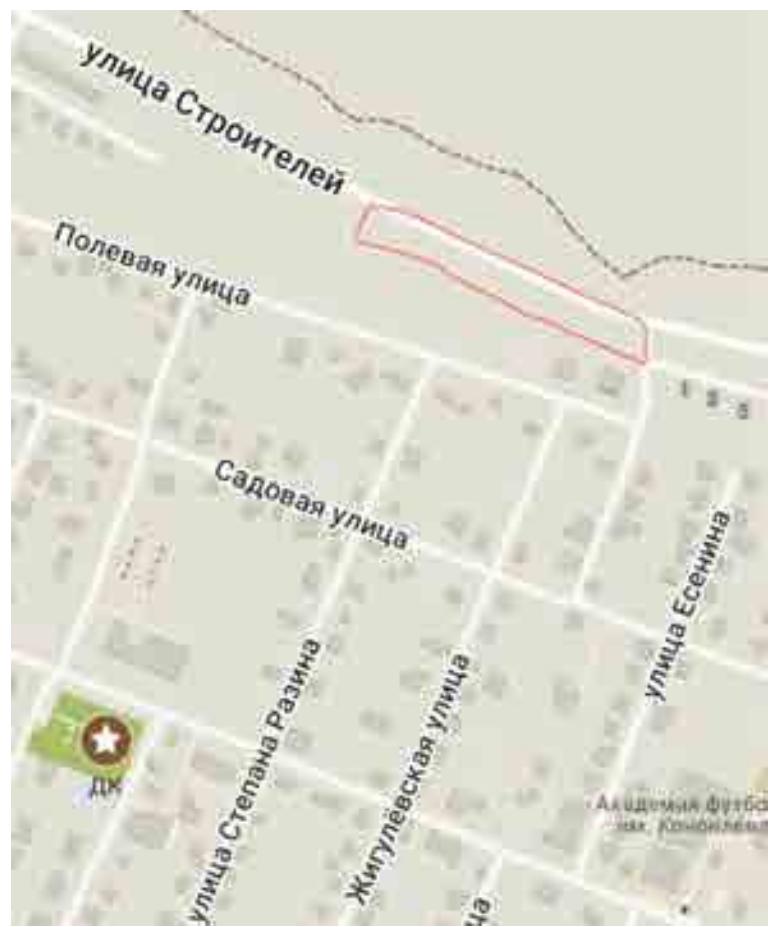
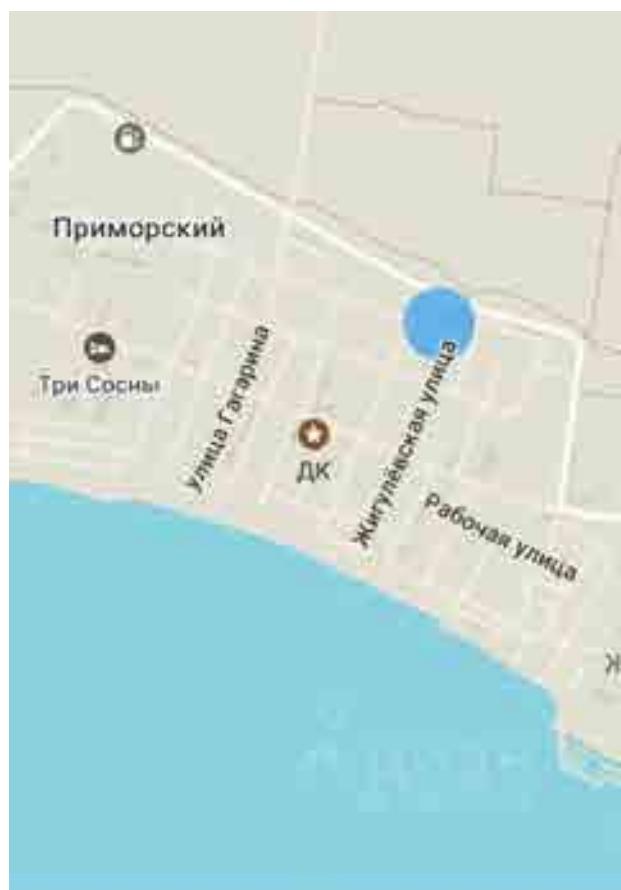
[Смотреть](#)**Ипотека****О доме**

Газоснабжение

Есть

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

недвижимость?



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>