SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО “Сюрвей.ру”
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Тел.: (495) 509-22-72
Факс: (495) 505-39-45
e-mail: reports@survey.ru
http://www.survey.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 356 ООО «Сюрвей.ру»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
_____ Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 500-179-15-0421-04

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

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

ЗАКАЗЧИК:	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Сюрвей.ру»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №500-179-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №15 от 05 марта 2021 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408, расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»

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

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

111 625 000,00 руб.

(Сто одиннадцать миллионов шестьсот двадцать пять тысяч рублей 00 копеек)[1]

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» Ан. А. Миронов

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ..... 11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя 15
4.2.1 Заявление оценщика 15
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
4.2.3 Сведения о независимости оценщика 15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... 19
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 19
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 20
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки..... 22
6.4 Информация о местоположении объектов оценки 24
***6.5* Фотографии объекта оценки 33**
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 37
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки 37
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки..... 38
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 38
8 АНАЛИЗ РЫНКА..... 41
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 41
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость 49
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки..... 49
8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 51
8.3.1 Краткое описание г.Самара 51
8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг. 56
8.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области... 63
8.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области..... 65

8.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель ... 65
8.3.6 Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию ... 76
8.3.7 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки ... 84
8.3.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 84
8.3.9 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки ... 91
8.3.10 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки ... 96

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) ... 97

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного ... 98

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 100

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости ... 100

10.2 Методы оценки земельных участков ... 101

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки ... 103

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ... 104

11.1 Методика расчета ... 104

11.2 Выбор единиц сравнения ... 105

11.3 Подбор объектов-аналогов ... 105

11.3.1 Объекты - аналоги ... 106

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения ... 108

11.5 Определение стоимости объектов оценки ... 115

11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки ... 116
11.5.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу: ... 122
11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки ... 123

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ... 124

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 125

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. ... 126

14.1 Перечень методической литературы ... 126

14.2 Перечень источников внешней информации ... 127

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ ... 128

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

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

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года

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

Дата оценки	08 апреля 2021 года
Основание проведения оценки	Договор № №500-179-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, НДС не облагается, руб.	Земельный участок Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 111 624 843,82 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	**111 625 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот двадцать пять тысяч рублей 00 копеек)**

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года, Отчет об оценке №500-179-15-0421-04 от 08 апреля 2021 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

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

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408, расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А».
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	08 апреля 2021 года
Период проведения оценки	С 05 марта 2021 года (дата заключения Задания на оценку) по 08 апреля 2021 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	08 апреля 2021 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской

	Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и

	могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. Оценщик не обязан: • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки произведен.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.
Оценщик	**Миронов Антон Андреевич** **Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (495) 509-22-72 **Адрес электронной почты Оценщика** appraiser@survey.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.

	• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. • Квалификационный аттестат №002175-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 19 января 2018 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен. • Квалификационный аттестат №007080-3 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 26 марта 2018 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен. • Квалификационный аттестат №012897-2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 04 июня 2018 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру». Место нахождения: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 р/с 4070 2810 8000 5501 5281 в Ф-л Московский N2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва Тел. (+7 495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №15 от 05 марта 2021 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

- Оценщик Миронов Антон Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Антон Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик _____ /Ан. А. Миронов/

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» _____ /Ан. А. Миронов/

08 апреля 2021 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверящие документы	Существующие ограничения/ обременения
2	Земельный участок	63:01:0637006:408	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	Доверительное управление

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

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

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

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (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, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

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

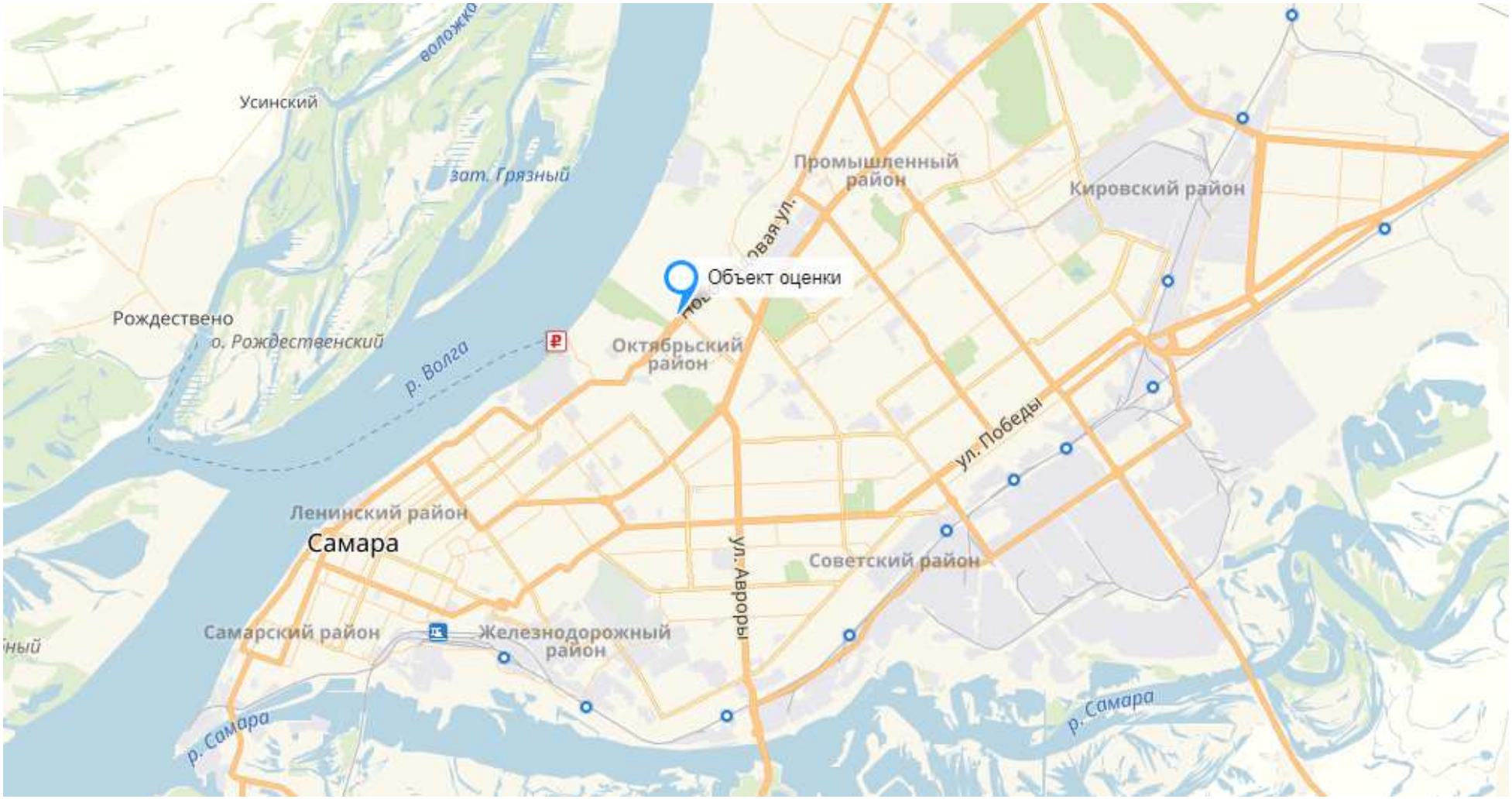
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок	63:01:0637006:408	62 679 308,12	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования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

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: http://pkk5.rosreestr.ru/

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

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

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


Усинский
зат. Грязный
Промышленный район
Кировский район
Объект оценки
Рождествено
о. Рождественский
р. Волга
Октябрьский район
ул. Победы
Ленинский район
Самара
Советский район
Самарский район
Железнодорожный район
р. Самара
р. Самара

Земельный участок 63:1:637006:408

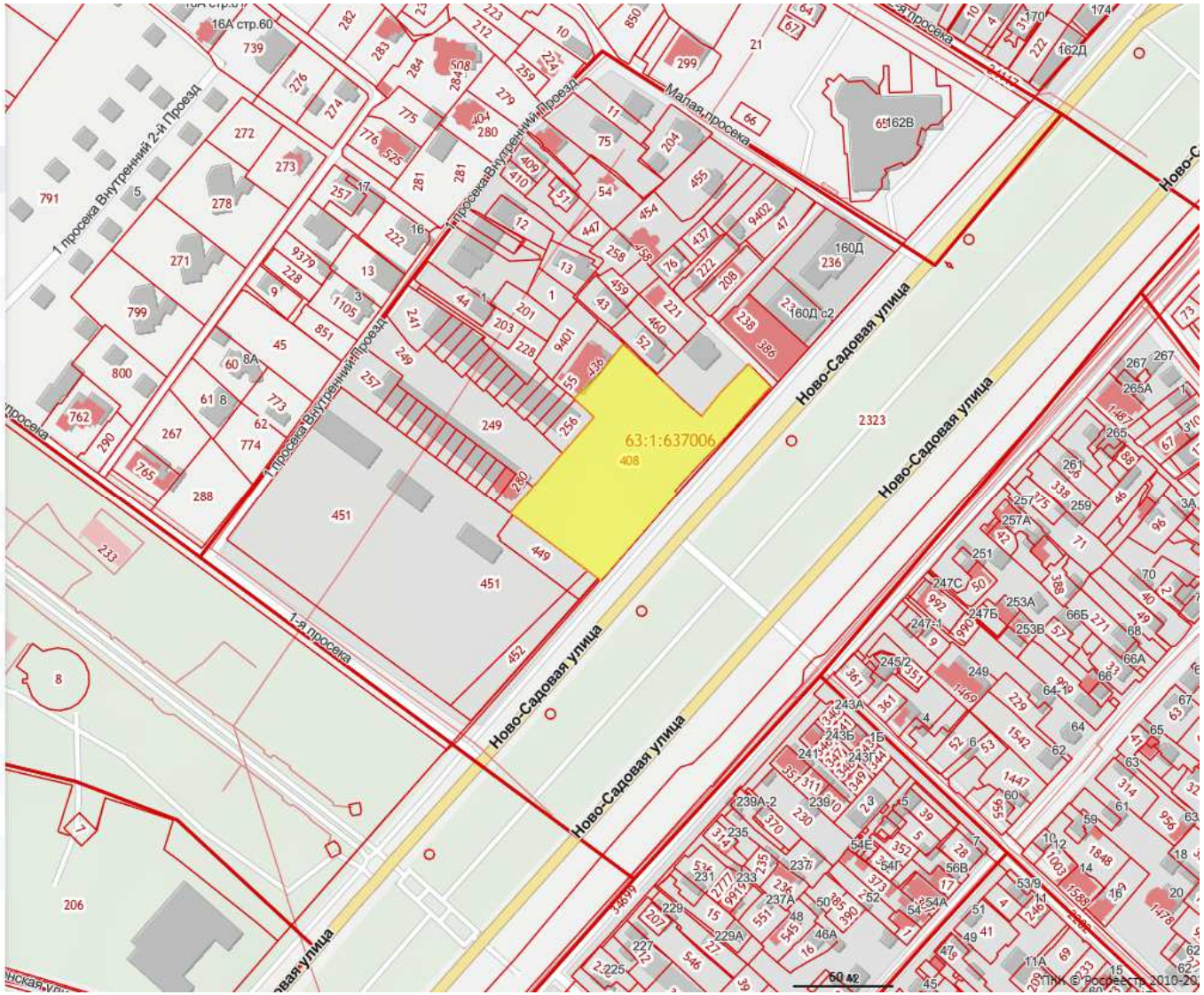
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

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



Краткая информация о г. Самара

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

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

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

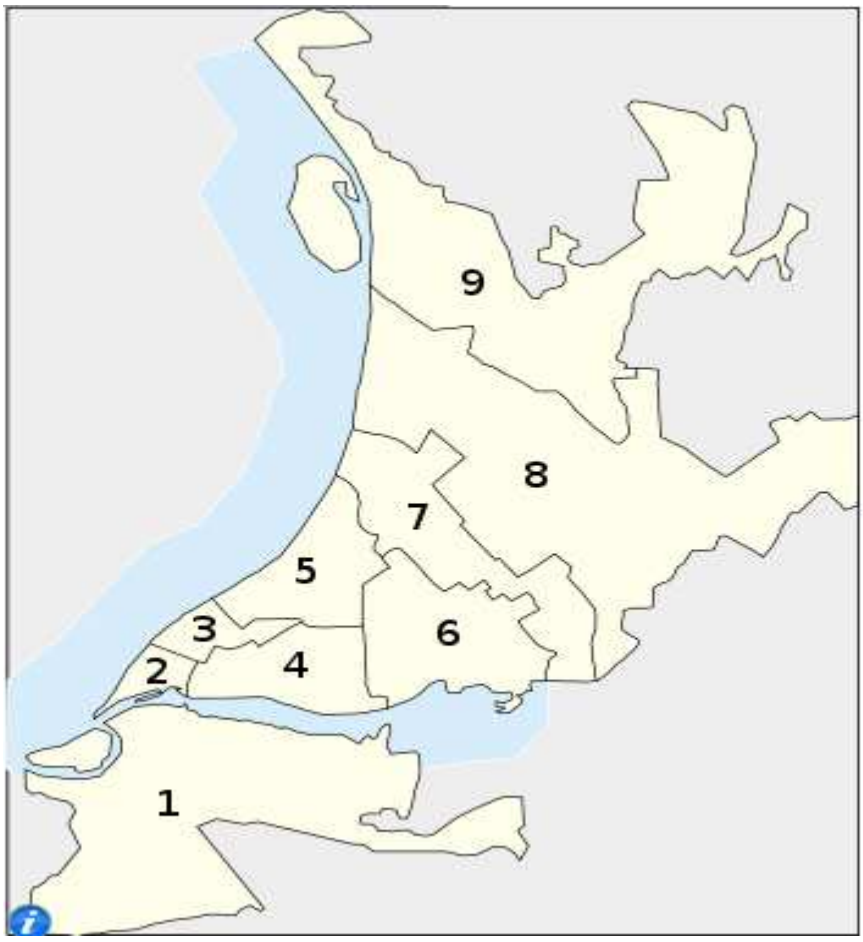
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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

Административное деление

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

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

Административно-территориальное деление Самары



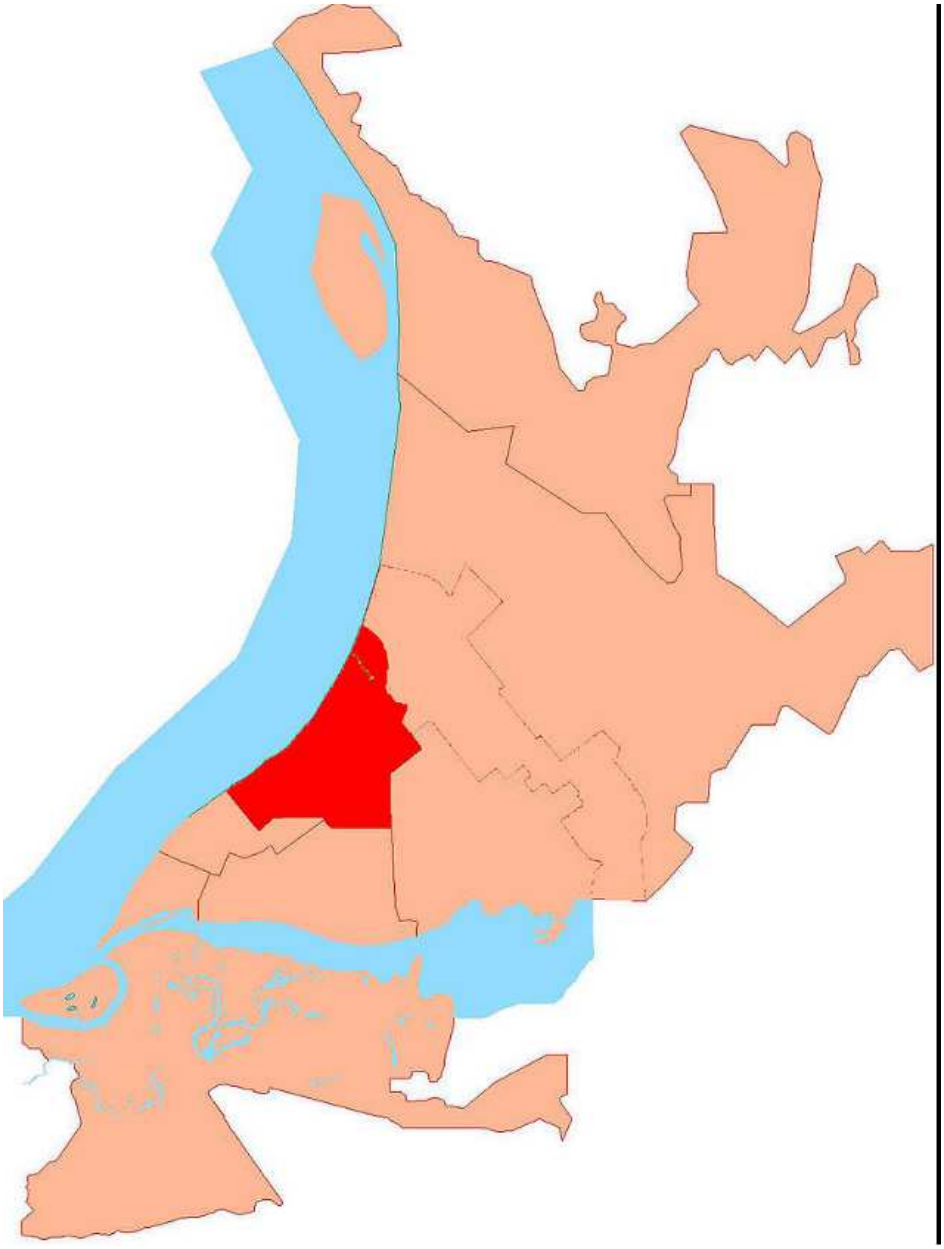
№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571[8]	36 401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

Источник: https://ru.wikipedia.org,

Октябрьский район

Октябрьский район — один из внутригородских районов города Самары.

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



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

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

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

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

Проектная деятельность представлена ООО «Технопроект Самара».

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

Источник: https://ru.wikipedia.org

Краткое описание характеристик

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

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

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

6.5 Фотографии объекта оценки

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме[1].

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

	методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход:	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Принципы оценки	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
существенности	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
достаточности проверяемости обоснованности	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
однозначности	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Результат оценки:	итоговая величина стоимости объекта оценки
Рыночная стоимость:	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цель оценки:	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Цена:	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в январе снизился на 2,4% по сравнению с январем 2020 года. Напомним, снижение ВВП по итогам 2020 года составило 3,1%. Данные показывают, что темпы снижения экономики замедляются. Возможное объяснение этому – восстанавливающийся спрос. Так, ведомство отметило, что поддержку ВВП страны в начале года оказало восстановление потребительской активности.

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

В первую очередь, обратимся к производственным показателям. По данным Росстата, в январе 2021 года промышленное производство снизилось на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,1% в декабре прошлого года по уточненным данным. При этом с исключением сезонного и календарного факторов снижение промпроизводства составило 3,8%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** на 7,5% в декабре прошлого года замедлилось

до 7,1% в январе. Сегмент «**Обрабатывающие производства»** после роста на 7,9% в декабре перешел к снижению на 1%. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска, наоборот, ускорился до 7,3% после 5,6% в декабре 2020 года. В свою очередь, рост в сегменте **«Водоснабжение»** ускорился до 10,7% после увеличения на 6,5% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'20	-9,2	-3,9	-3,5	+3,0
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
2020 год	**-6,9**	**+0,6**	**-2,4**	**+4,7**
Январь'21	-7,1	-1,0	+7,3	+10,7

Таким образом, переход к спаду в **«Обрабатывающих производствах»** в январе во многом обусловил отрицательную динамику общего индекса промышленного производства. При этом значительное ускорение в сегментах **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** не смогло компенсировать снижение в обрабатывающей промышленности и добывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2021	Январь 2021 / Январь 2020	Январь 2021 / Декабрь 2020
Добыча угля, млн тонн	34,4	+3,5%	-5,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	43,2	-9,8%	+1,8%
Природный газ, млрд м3	60,3	+5,7%	+3,3%
Мясо скота, тыс. тонн	233	+3,4%	-14,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	369	-7,1%	-5,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	292	-13,7%	-12,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	12,8	+15,3%	-0,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	366	-7,6%	-12,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	-9,2%	-29,6%
Цемент, млн тонн	2,3	-5,7%	-29,2%
Бетон товарный, млн м3	1,5	-5,6%	-39,3%
Прокат готовый, млн тонн	5,7	+4,9%	+2,1%
Трубы стальные, млн тонн	0,8	-13,4%	-15,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	94,3	+0,2%	-26,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,6	+50,1%	-70,2%

В **добывающем сегменте** отметим увеличение объемов **добычи угля** и **природного газа** (на 3,5% и 5,7% соответственно) при одновременном сокращении **добычи нефти** (-9,8%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В **продовольственном сегменте** динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 3,4%, при этом выпуск **мяса птицы** сократился на 7,1%, а выпуск **рыбы** - снизился на 13,7%. Динамика производства **стройматериалов** в январе была отрицательной, а темпы снижения варьировались от 6% до 9%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска **блоков и других сборных строительных изделий** (-9,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство **стальных труб** сократилось на 13,4%, а **готового проката** – выросло на 4,9%. При этом производство **легковых автомобилей** в январе практически не изменилось по сравнению с соответствующим периодом 2020 года, а выпуск **грузовых автотранспортных средств** взлетел на 50,1%. Следует отметить, что, по сообщению Интерфакса, это рекордные темпы роста для данной позиции за последние 10 лет.

Переходя к финансовым результатам российских компаний, отметим, что в феврале Росстат не публиковал традиционных данных о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора). Публикация данных о сальдированном финансовом результате российских компаний по итогам 2020 года состоялась уже в первой декаде марта. Тем не менее, Банк России в отчетном периоде предоставил данные о прибыли банковского сектора по итогам января 2021 года.

Банковский сектор после прибыли в 159 млрд руб. в декабре прошлого года в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. на фоне положительной валютной переоценки вследствие ослабления рубля При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,4%, составив 105,3 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,7 трлн руб. (+4,6%) до 38,3 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 484 млрд руб. (+2,4%) до 20,5 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 58,8 трлн руб. (+3,8%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,78%. С начала текущего года инфляция составила 1,46%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% после 5,19% на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

Месяц	2019	2020
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,3 руб. после 74,2 руб. за доллар в январе). Однако на фоне роста цен на нефть более чем на 18% за месяц, к концу февраля курс доллара снизился до 74,4 руб. с 76,3 на начало месяца.

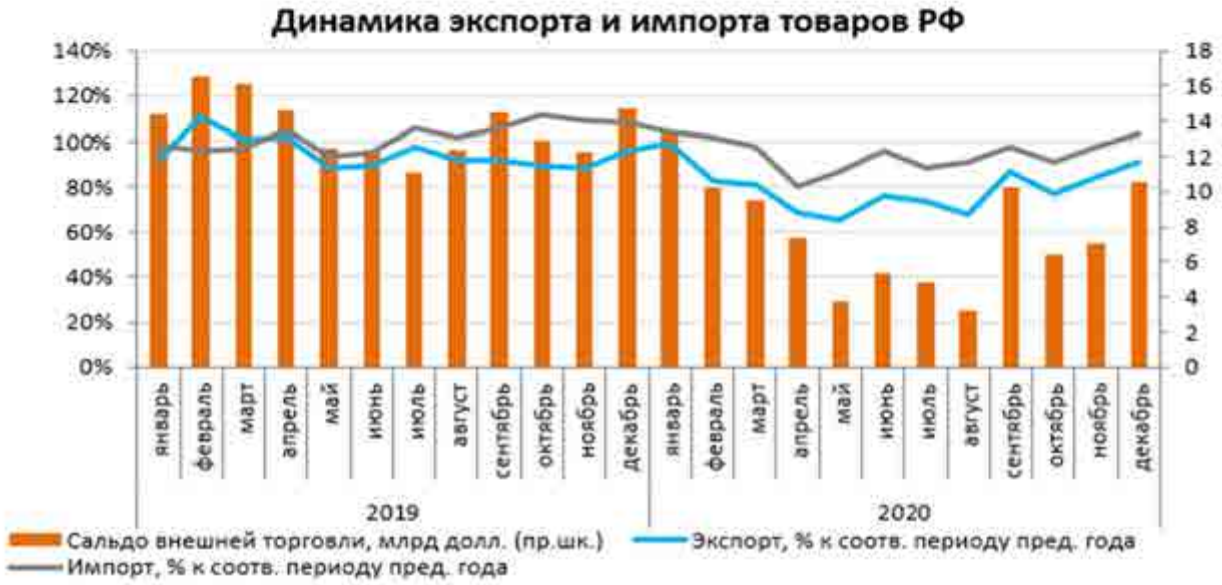
Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4
Февраль'21	76,3	74,4	74,3

Стоит отметить, что 12 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен продолжает оставаться на повышенном уровне, а восстановление спроса происходит быстрее и носит более устойчивый характер, чем ожидалось ранее. Кроме того, сохраняются ограничения со стороны предложения, что продолжает оказывать повышательное давление на цены. Инфляционные ожидания, по оценке ЦБ, также остаются на повышенном уровне. На фоне

этих условий, по прогнозу регулятора, в феврале-марте годовая инфляция достигнет своего максимума и в дальнейшем будет снижаться, а по итогам года окажется в диапазоне 3,7-4,2%. Наш текущий прогноз по инфляции на 2021 год составляет 3,9%. При этом уже 19 марта, на следующем Совете директоров ЦБ, регулятор повысил ставку на 0,25 б.п. до 4,5%.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 2020 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 331,7 млрд долл. (-20,8%). В то же время товарный импорт составил 239,7 млрд долл., сократившись на 5,7% к 2019 году. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 92 млрд долл. (-44%).



Как можно видеть, после достижения в первом квартале 2020 года экспортом и импортом товаров максимальных темпов снижения на годовом окне, в дальнейшем наблюдалось их постепенное восстановление. Ускоренное снижение экспорта над импортом в 2020 году обусловило повышенное давление на сальдо внешней торговли в мае-августе прошедшего года (в этот период оно находилось на уровне 3-5 млрд долл.), и только в сентябре положительное сальдо внешней торговли составило 10 млрд долл., что оказалось максимальным уровнем с января 2020 года. Затем, в октябре-ноябре последовало очередное снижение сальдо внешней торговли (до 6-7 млрд долл.), обусловленное ускоренным сокращением экспорта над импортом товаров, а в декабре величина сальдо внешней торговли вернулась к 10 млрд долл. (уровень февраля 2020 года). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам прошедшего года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2020 г.

Показатель	Млрд долл. США	2020 / 2019, %
Экспорт, в т. ч.	331,7	-20,8
Топливно-энергетические товары	167,0	-36,6
Металлы и изделия из них, в т. ч.	34,9	-7,2
черные металлы	19,4	-11,5
цветные металлы	14,4	+0,8
Машины, оборудование и транспортные средства	25,1	-10,1
Продукция химической промышленности, в т. ч.	23,9	-11,9
калийные удобрения	1,8	-24,0
азотные удобрения	2,5	-14,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,6	+19,2
Импорт, в т. ч.	239,7	-5,7
Машины, оборудование, транспортные средства	110,2	-2,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,7	-0,9
Продукция химической промышленности	42,4	-11,4

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной за исключением отдельных позиций, в

то время как объемы импорта представленных ключевых позиций сократились по итогам года без исключений. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам года показали **топливно-энергетические товары** (-36,6%) на фоне снижения среднегодовых цен на нефть и ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 7,2%. На фоне сокращения общего экспорта продукции химической промышленности (-11,9%), экспорт **калийных** и **азотных удобрений** сократились на 24% и 14,2% соответственно. Из всех показателей выделяется экспорт **продовольственных товаров и с/х сырья** (+19,2%), вероятно, на фоне роста мировых цен на продовольствие. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **продукции химической промышленности** (-11,4%), в то время как импорт **машин и оборудования**, а также **продовольственных товаров** изменился незначительно (минус 2,2% и 0,9% соответственно).

Продолжение сокращения товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в начале 2021 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам января были опубликованы в первой половине февраля. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь 2020	Январь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	10,6	6,8	-35,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,1	8,0	-12,1%
	1.02.20	**1.02.21**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	562,3	590,7	+5,1%

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, упавшего почти на 36% к январю 2020 года, оказало влияние сжатие профицита торгового баланса, во многом обусловленное сокращением экспорта товаров из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры рынка углеводородов. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором по итогам января в размере 8 млрд долл. (-12,1%) был сформирован преимущественно небанковским сектором.

Выводы:

- ***В январе 2021 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,4% к январю 2020 года;***
- ***Промышленное производство в январе 2021 года в годовом выражении сократилось на 2,5% после увеличения на 2,1% в декабре 2020 года. При этом с***

исключением сезонного и календарного факторов промышленное производство снизилось на 3,8%;

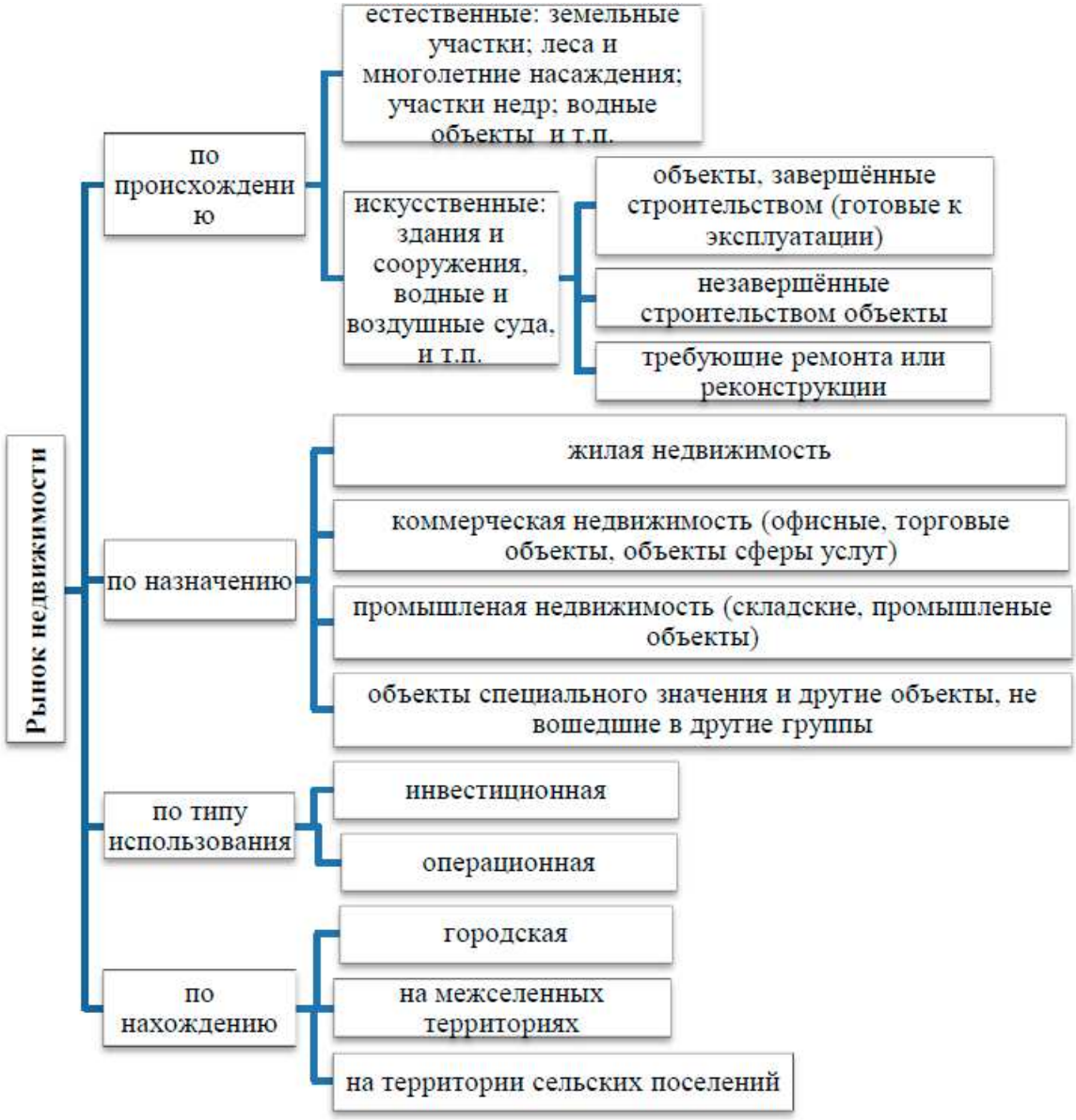
- ***Банковский сектор в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.;***
- ***Потребительская инфляция в феврале 2021 года составила 0,78% после 0,67% по итогам января, при этом с начала года цены выросли на 1,5%, а в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% с 5,19% на 1 февраля;***
- ***Среднее значение курса доллара США в феврале 2021 года изменилось незначительно, составив 74,3 руб. по сравнению с 74,4 руб. в январе;***
- ***Товарный экспорт по итогам 2020 года составил 331,7 млрд долл. (-20,8%), при этом товарный импорт составил 239,7 млрд долл. (-5,7%). Положительное сальдо торгового баланса составило 92 млрд долл. (-44%);***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января 2021 года упало на 35,8% до 6,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 12,1% и составил 8 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2021/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Подробное сегментирование земельного рынка:

Показатель	Характеристика	Описание
Вид права пользования земельным участком	• право собственности; • право краткосрочной аренды (от 1 года до 5 лет); • право долгосрочной аренды (от 5 лет до 49 лет)	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом, необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Местоположение и окружение	• в непосредственной близости от автомобильных магистралей; • в непосредственной близости от жилой застройки; • в непосредственной близости от промышленного предприятия; • другое окружение	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют: близость жилой и общественно-деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность.
Размер земельного участка	• до 100 сот.; • от 100 до 250 сот.; • от 250 до 500 сот.; • от 500 до 1 000 сот.; • свыше 1 000 сот.	Удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку меньшей площади стоит дороже, чем крупных участков
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	• газоснабжение; • электроснабжение; • теплоснабжение; • водоснабжение; • канализация.	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже.
Вид разрешенного использования	• земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки; • земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; • земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; • земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений; • земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; • земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; • земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; • земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; • земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; • иные вида разрешенного использования.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Вид разрешенного использования важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

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

типу использования является инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории.

8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

8.3.1 Краткое описание г.Самара

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

Население — 1 156 659 чел. (2020г.), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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

Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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

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

Рисунок 8.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

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

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.

Рисунок 8.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (88,8 тыс. чел.)

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

2. Самарский район (30,4 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (61,2 тыс. чел.)

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

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

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

4. Железнодорожный район (90,5 тыс. чел.)

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

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

5. Октябрьский район (119,4 тыс. чел.)

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

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

«Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

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

6. Советский район (169 тыс. чел.)

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

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

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

7. Промышленный район (272,4 тыс. чел.)

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (224,8 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

9. Красноглинский район (99,7 тыс. чел.)

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.

Региональные показатели

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн рублей. Дефицит бюджета в 2021 году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%).

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших

превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

Показатели Самарской области и г.о. Самара

В декабре 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с декабрем предыдущего года 96,2 процента, с ноябрем 2020 года – 100,0 процентов. За год предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 4,5 процента меньше, чем за 2019 год.

В 2020 году субъекты малого предпринимательства формировали 50,1 процента оборота оптовой торговли.

В декабре 2020 года оборот розничной торговли на 97,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 года составил 23020,2 млн рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2019 года; в 2020 году – 159493,8 млн рублей, или 90,8% к 2019 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2020 году в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в фактических ценах составил 117057,3 млн рублей или 107,3% в сопоставимой оценке к уровню 2019 года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 37968 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в январе-ноябре 2020 года – на 5,0%.

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

По данным выборочного обследования рабочей силы в сентябре-ноябре 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,1 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1612,6 тыс. человек были заняты в экономике и 78,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В ноябре 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 955,1 тыс.человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу декабря 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 44,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 43,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократилось на 6,9%, а число умерших увеличилось на 21,8%, превысив число родившихся на 84,8% (в январе-ноябре 2019 года – на 41,3%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-ноябре 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рощинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	359687,5	108,9	105,8	3538815,0	97,8
Индекс промышленного производства, %	x	100,0	96,2	x	95,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	27093,2	102,5	93,3	274417,0	75,0
обрабатывающие производства	112662,9	101,0	112,2	1064556,6	96,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	14785,8	117,6	118,6	122035,8	100,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3879,7	106,8	102,4	39148,6	88,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	23020,2	101,8	84,3	159493,8	90,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	279,9	в 2,1 р.	44,0	1401,3	76,1
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	259,4	в 2,1 р.	41,8	1258,5	70,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	103,1	108,4	59,7	918,3	100,9
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	82,5	99,7	52,5	775,5	90,7
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	14563,8	99,8	83,9	193148,4	94,2
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5765,5	116,9	113,9	58103,2	106,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66561,9	115,7	93,0	674641,3	94,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	1745,7	104,5	68,8	20481,8	71,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	99441,9	99,9	80,7	1164751,0	94,6
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15622,2	110,2	91,5	162441,0	85,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1311,8	107,4	94,2	11821,5	80,6
Индекс потребительских цен, %	x	100,7	105,6	x	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров1), %	x	101,9	104,1	x	98,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)2), тыс. человек	43,8	73,2	в 3,0 р.	x	x

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

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

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь-ноябрь 2020 г.	Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	ноябрю 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	955,1	99,7	94,6	984,5	97,4
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	37967,5	100,3	105,2	37844,9	105,0
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	99,4	100,1	x	101,4

В 2020 году социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самозоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

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

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2020 гг.:

Строительство.

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В Самаре может появиться новый ЖК. Клубный комплекс из 8–9-этажных домов комфорт-класса планируют построить на Третьей просеке. Застроить планируют участок площадью 1,1 га. Клубный комплекс будет рассчитан на 200 квартир.
- В 2020 г. администрации Самары подписали постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка в границах улиц Гастелло, Тихвинской, Советской Армии, Кольцевой. Участок площадью 30300 кв.м отдается под многоэтажную жилую застройку. Высотки собираются построить вместо старых двухэтажек.
- В 2020 г. Правительство г.о. Самара утвердили проект планировки квартала в границах улиц Ульяновской, Буянова, Вилоновской и Арцыбушевской. Здесь

планируется построить многоэтажные дома.». В новом квартале появятся 7-этажные жилые дома. Известно, что наложено обременение по высотности, так как рядом находятся памятники архитектуры. Всего планируют построить четыре очереди, самая большая - первая. В каждой предусмотрены подземные гаражи. Нижние этажи отведут под два детских сада. По расчетам застройщика, в новых домах будут проживать более тысячи человек. Проект его планировки разрабатывало ООО ИСК «Бизнес-ДАТА».

- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здание самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м, Ввод здания в эксплуатацию планируется в мае 2021г.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В 2020 году в новые квартиры должны переехать 940 семей (33 тысячи квадратных метров). До 2025 года в Самарской области планируется переселить 8 817 семей из 1 131 ветхого дома.
- С 1 июля 2019 года вступают в силу новые правила долевого строительства. В 2019 году будет осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья — возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка. Фактически это означает начало процесса отмены ДДУ (договора долевого участия). Главная цель проведения реформы долевого строительства — уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2020 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В Самаре в 2020 г. на территории двух торговых комплексов (ТЦ «Аврора» и ТЦ «Мега-Сити») организовали мини-ярмарки. На ярмарках продают товары местных предпринимателей, имеющих сертификат «Сделано в Самарской области», «Самарский продукт».

Транспорт и дороги.

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 50%. В настоящие время строят путепроводы и подходы к транспортным развязкам, а также над железнодорожными путями. Также продолжается устройство насыпи будущей трассы в районе Казачьей улицы. 90% коммуникаций уже перенесены.
- На 2020г. Правительство Самарской области ведут подготовку к строительству автомагистрали «Центральная». На проспекте Карла Маркса на участке от проспекта Кирова до границы Самары планируют строительство магистрали «Центральной». Площадь автомобильной дороги составляет 222,3 га, из которых 31 га подлежит изъятию в Самаре и 41 га – в Волжском районе. Остальную территорию необходимо оформить в собственность Самарской области. К строительству магистрали

планируют приступить не раньше 2020 года. Оно займет около трех лет. Предварительная стоимость работ превысила семь миллиардов рублей.

- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области объявило торги по поиску подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. Для создания проекта из бюджета области планируется выделить 22 млн рублей. Проектирование дороги от Фрунзенского моста до Водников запланировали на конец 2020 года.
- В Самаре построят новую дорогу регионального значения. Дорога соединит город с Волжским районом Самарской области. Для первого этапа строительства регион собирается изъять земельный участок площадью 550 кв. метров по адресу: Волжский район, СТ завода КРС, ул. Набережная, участок 26.
- В Самаре планируют построить пятую очередь набережной от ул. Вилоновской до бассейна ЦСК ВВС. Он позволит соединить существующие очереди набережной посредством берегоукрепления и создания благоустроенной среды.

Образование и здравоохранение.

- В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» с опережением графика возводится школа в Красноглинском районе Самары. В Красноглинском районе Самары ведется активное строительство новой школы, которая распахнет свои двери местной детворе уже в 2020 году. Стройка началась с августа 2019 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Будущая трехэтажная школа рассчитана на 1200 учащихся в одну смену. Образование здесь будут получать по самым современным стандартам процесса обучения. Работы ведутся с опережением графика. На сегодняшний день выполнено бетонирование фундамента, построены первые этажи всех секций, в одном из блоков строители приступили к перекрытию второго этажа. За три года – с 2019 по 2022 года — в регионе запланировано построить и реконструировать 8 школ на 8430 мест.
- В Самаре в 2020 г. введен в эксплуатацию новый детский сад на ул. Ташкентской в районе домов №112, 114 и 116. Детсад рассчитан на 240 воспи танников.
- В 2020 году в г. Самара откроют три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство первого корпуса на 600 учащихся. Второй корпус должны начать строить в 2021 году. Он будет уже на 850 человек, кроме того, в пристрое там разместят детсад на 120 малышей в возрасте от 2 лет.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

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

Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей.

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.

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то инициируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если

участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, перепрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т.д.), гаражи. А вот тем, чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозпостройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а также не являющиеся объектами недвижимости, например, сараи, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – регистрировать такие постройки также не нужно.

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

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

порядок предоставления земли; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданский оборот:

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

Источник информации:

1. *https://2019god.net/novosti/novye-popravki-v-zemelnom-kodekse-v-2019-godu*
2. *https://domgosuslugi.ru/pravo/novoe-v-zemelnom-zakonodatelstve-2020.html*

8.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

8.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2020 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица № 4.1).

Таблица 8.3 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2018г.	2019г.	2019г. 2018г. (+ ; -)

1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,2	4067,3	0,1
2	Земли населенных пунктов, в т. ч. – городских населенных пунктов – сельских населенных пунктов	359,8 170,8 189,0	359,8 170,8 189,0	0 0 0
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,4	- 0,1
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,93% и земли лесного фонда – 10,29%. 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 – 1,32%, 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.

Указанные в таблице №1 изменения в структуре земельного фонда произошли в результате перевода земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения в соответствии распоряжением Правительства Российской Федерации №2399-р от 12.10.2019г.

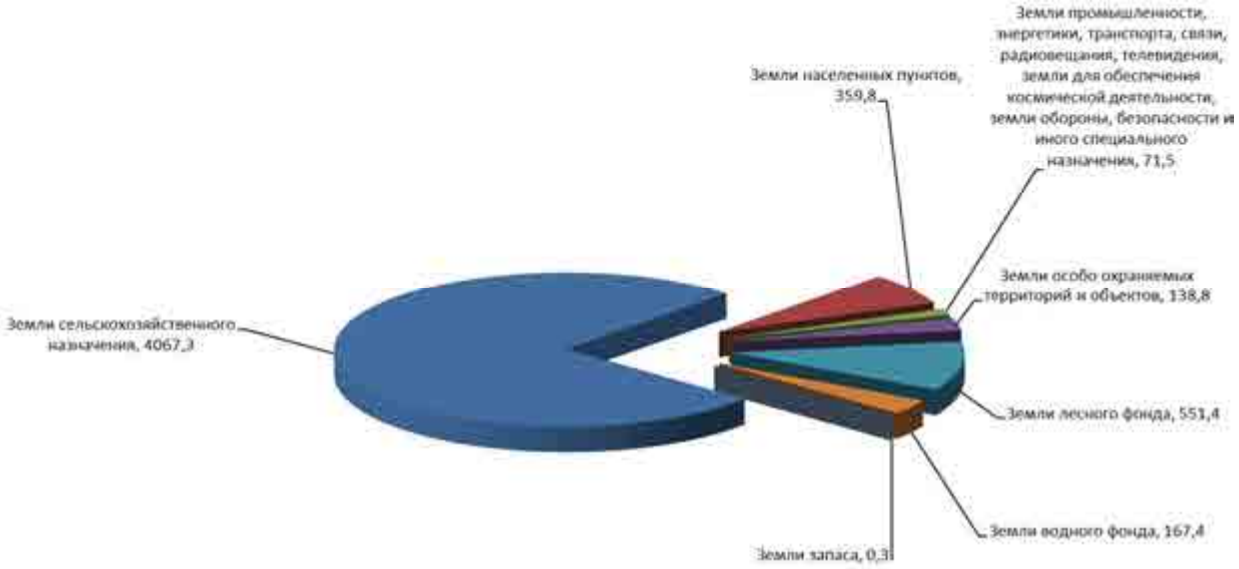


Рисунок 8.4 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2019 г, тыс. га

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 пастьбы 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 01.01.2020 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,3 тыс. га. По сравнению с 2018 годом площадь земель данной категории увеличилась на 0,1 тыс. га в связи с переводом земель из лесного фонда (Самарская область, Ново-Буянское лесничество, кадастровый номер земельного участка 63:01:0000000:34176, площадью 63,6008 га) в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2399-р от 12.10.2019г.

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

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

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,5 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2858,5 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 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке № 4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,8 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 01.01.2020г. приведено в таблице № 4.2.

Рисунок 8.5 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

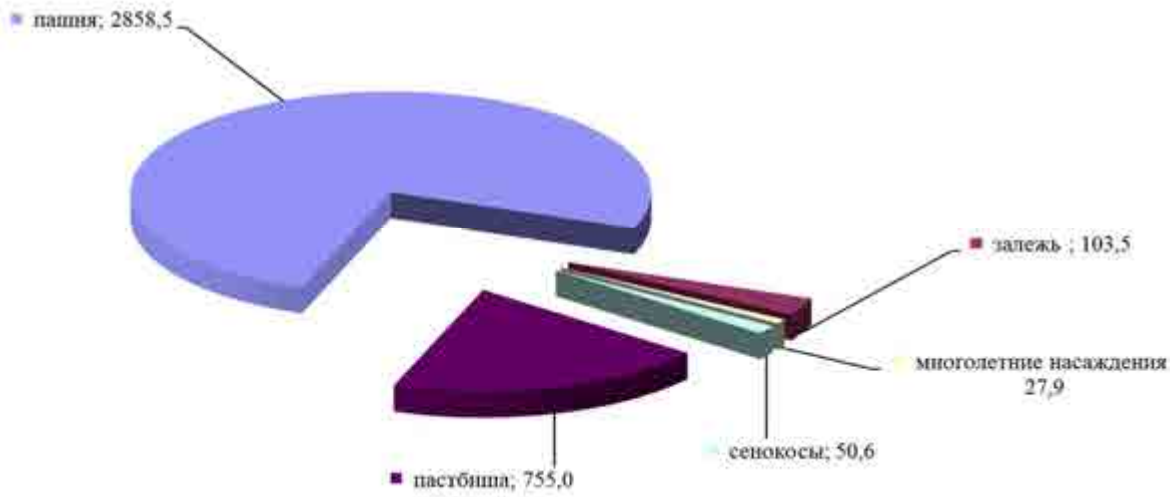


Рисунок 8.6 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2019 год, тыс. га

Таблица 8.4 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2020 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строи-тельства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройкам и	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4067,3	3795,5	2858,5	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,8	175,3	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,6	70,4	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	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 01.01.2020 года в Самарской области насчитывается 11 городов (10 городов областного подчинения и 1 город районного подчинения), 17 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,8 тыс. га. В 2019 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,0 тыс. га (38,7%);

- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,4 тыс. га (5,5%);

- земли лесничеств и лесопарков – 24,3 тыс. га (14,2%);

- земли сельскохозяйственного использования – 36,7 тыс. га (21,5%).

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 – 3,6 тыс. га (2,1%).

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 № 4.4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2019 году не изменилась и составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,5 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 15,8 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%).

Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке № 4.5.

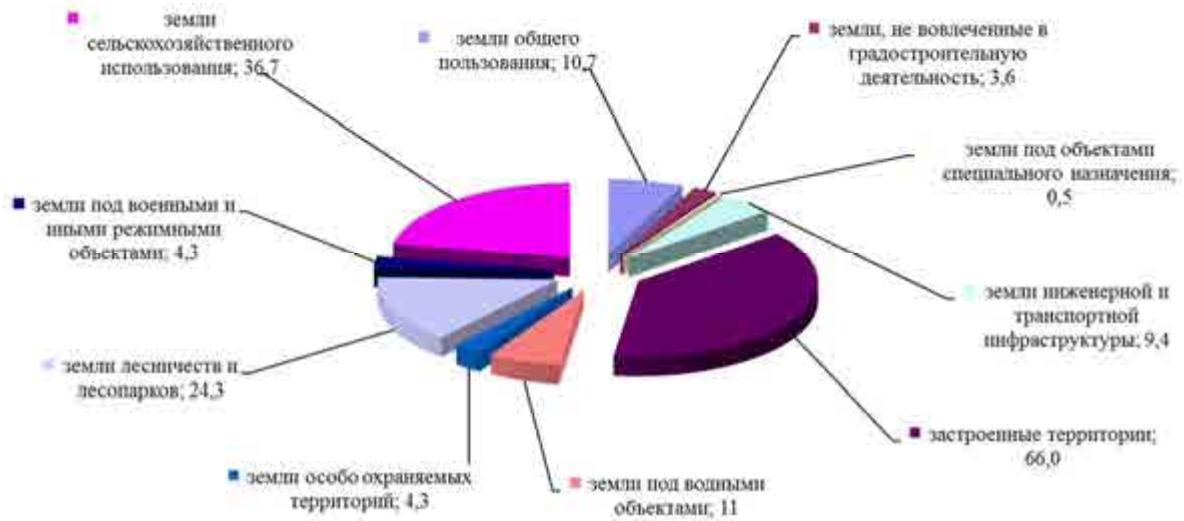


Рисунок 8.7 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2019 год, тыс. га

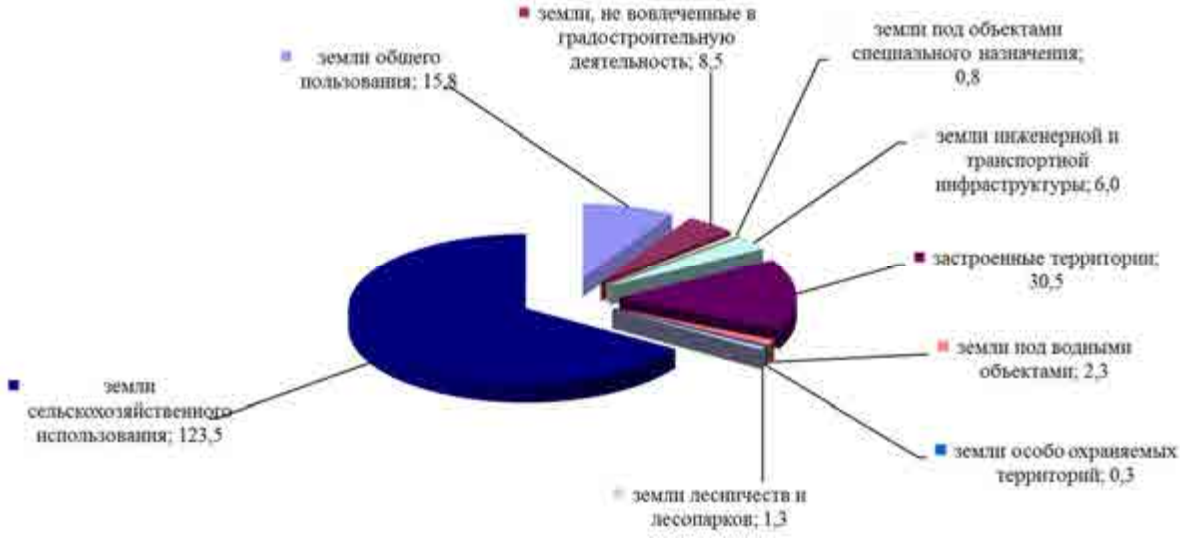


Рисунок 8.8 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2019 год, тыс. га

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 01.01.2020 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 2019 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального

назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 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 (земли промышленности), предоставлено 20,0 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 11,1 тыс. га.

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

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

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рисунке № 4.6.

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

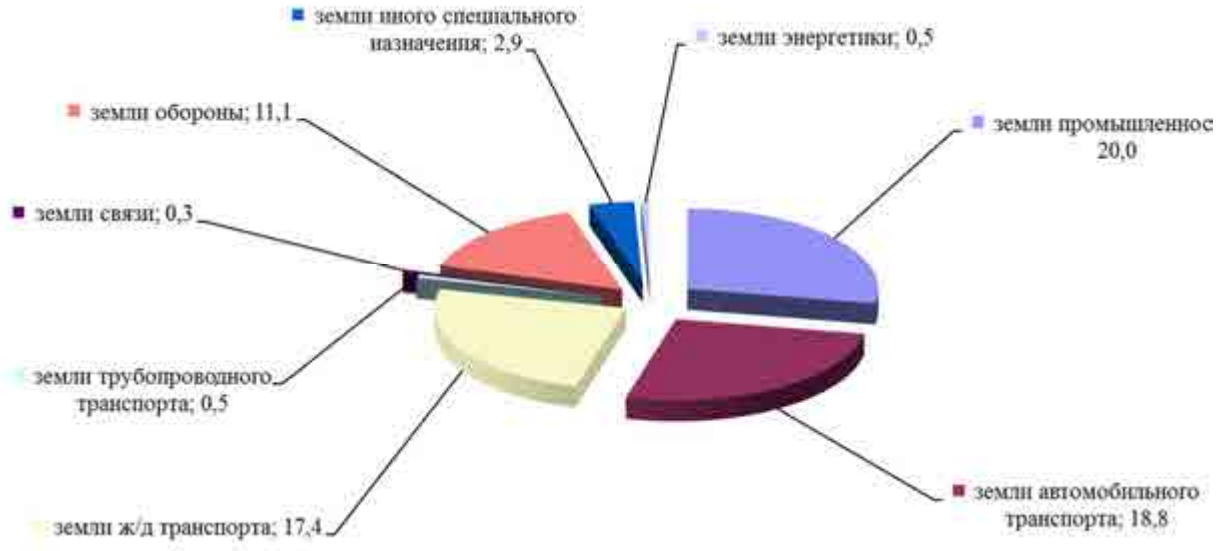


Рисунок 8.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использования за 2019 год, тыс. га

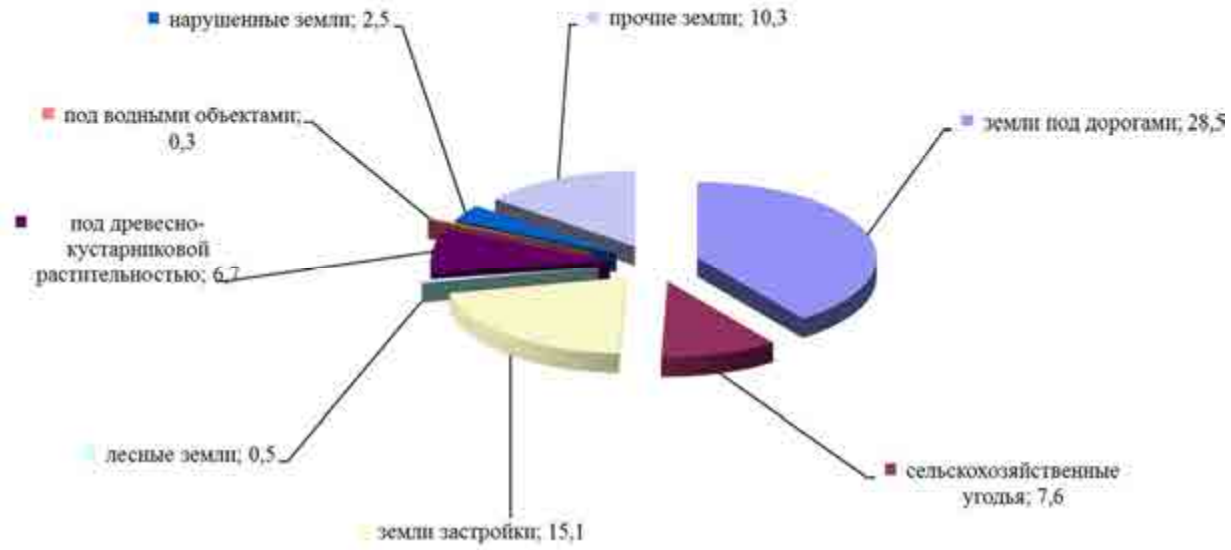


Рисунок 8.10 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2019 год, тыс. га

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 01.01.2020 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;

- земли национального парка «Бузулукский бор» – 51,3 тыс. га;

- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;

- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

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

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

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

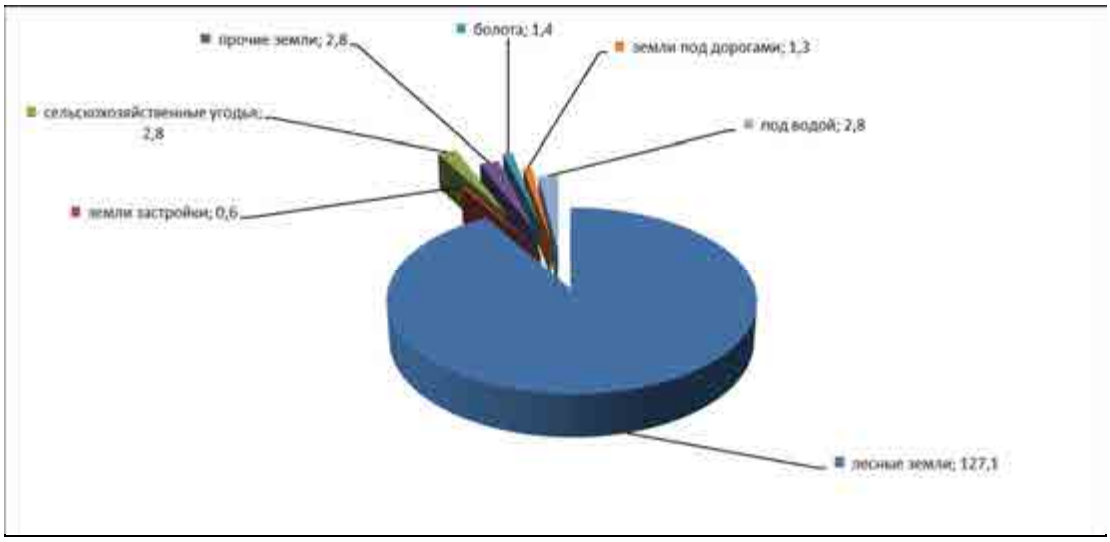


Рисунок 8.11 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2019 год, тыс. га

Земли лесного фонда

Площадь категории земель лесного фонда в 2019 году уменьшилась на 0,1 тыс.га и составила 551,4 тыс. га в результате перевода лесных земель в земли сельскохозяйственного назначения площадью 63,6 га в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2399-р от 12.10.2019г.

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 (2,8%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).

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

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

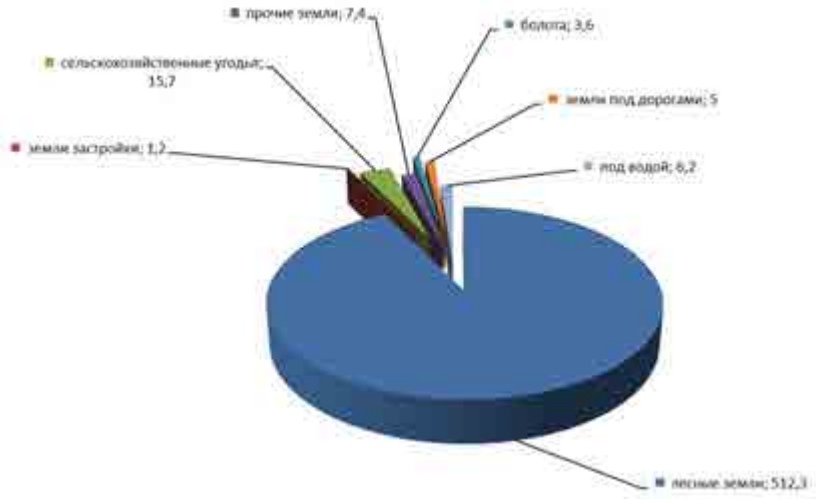


Рисунок 8.12 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2019 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2020 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рисунке № 4.10.

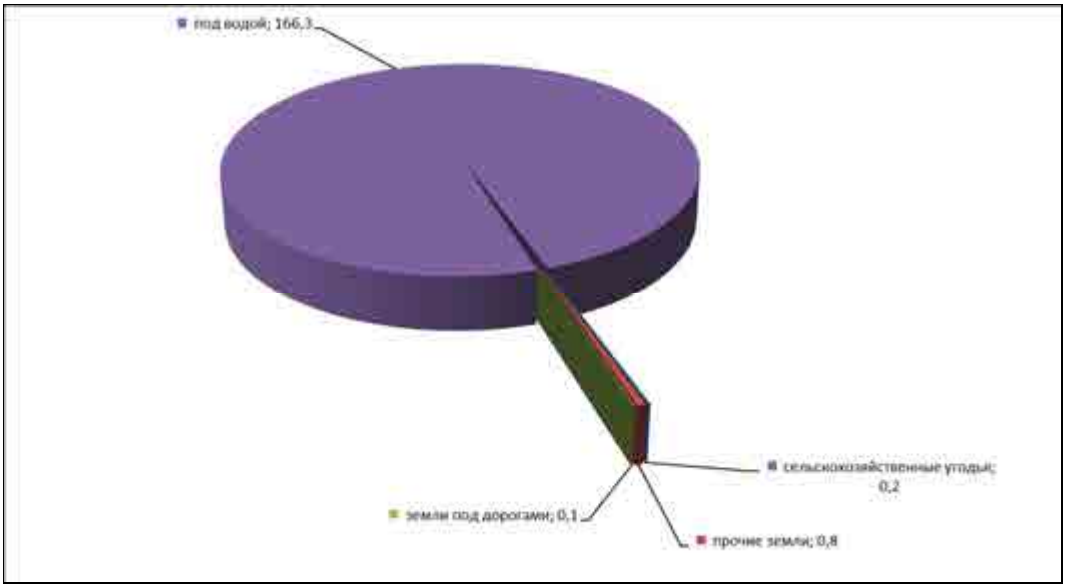


Рисунок 8.13 Структура земель водного фонда по угодьям за 2019 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2019 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

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

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке № 4.11.

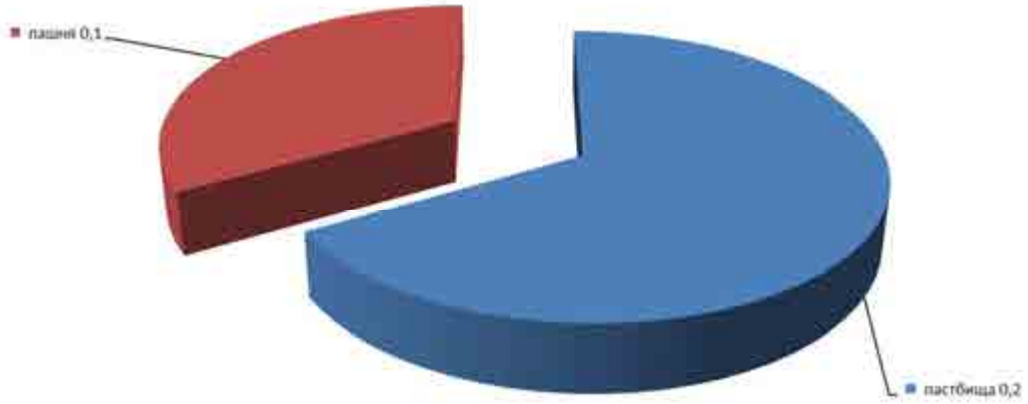


Рисунок 8.14 Структура земель запаса по угодьям за 2019 год, тыс. га

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

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2020г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 612,7 тыс. га;

- в собственности Самарской области – 42,5 тыс. га;

- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 171,4 тыс. га;

В неразграниченной государственной собственности остается – 1694,9 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2020 год на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2741,7 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 88,8 % или 59,8 % от общей площади земель категории (2433,6 тыс. га), на долю собственности юридических

лиц – 10,8 % или 7,0 % от общей площади земель категории (308,1 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,6 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 87,1% (2182,9 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 83,2 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 111,9 тыс. га или 2,8 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 10,7 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,2 тыс. га), 263,7 тыс. га (или 79,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,8 тыс. га (или 4,5 %) 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.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2020 год в собственность граждан передано 70,6 тыс. га (19,6 %), в собственность юридических лиц – 20,4 тыс. га (5,7 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 268,8 тыс. га (74,7 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,7 тыс. га, собственность юридических лиц – 14,8 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 82,7 % или 141,3 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,7 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 14,8 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,4 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,5 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,3 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 – 55,9 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 5,0 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 127,5 тыс. га или 67,5 %.

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 1,3 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 20,6 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 24,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 20,6 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,6 тыс. га).

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,9 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 7,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,4 тыс. га, 4,2 тыс. га в сельских населенных пунктах.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 9,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 6,9 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,7 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 01.01.2020 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 36,7 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 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,7 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 0,7 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности, 0,1 тыс.га – земли автомобильного транспорта, 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 01.01.2020 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 2019 году не изменилась.

Источники информации:
https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/201913/

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

Московского шоссе по направлению выезда из города – бывшие земли совхоза «Красный Пахарь». Также достаточно предложений в смышляевском направлении, здесь к продаже предлагаются большие участки земель разного назначения и сельскохозяйственного и уже переведенные под промышленную застройку. Таким образом, предложений достаточно, но приобретать и осваивать такие большие площади могут только крупные компании, имеющие значительные ресурсы».

Исчтоник: http://www.vkonline.ru/content/view/80875/zemelnyj-resurs

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

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

Период проведения анализа: февраль - март 2021 года.

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

№	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, Московское шоссе, 17-й километр Московское шоссе	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 700,00	45 000 000,00	16 666,67	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_1961151155
2	Самарская область, Самара, Промышленный район, квартал Солнечный-5	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 640,00	54 600 000,00	15 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_36.4_sot._izhs_1896978551
3	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 249А р-н Кировский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_1896011262
4	Самарская область, Самара, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_969572680
5	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	5 400,00	54 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_928541229

6	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 249А р-н Кировский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_2003343794
7	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просек 2-я, участок № 138, 136, 135, 134, 131, СДТ "Октябрьские сады" 2-я просека, участок № 132, 3-я просека, участок № 134 Б, 134в, 134.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	5 400,00	54 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_928541229
8	Самара, проспект Кирова, 181	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 000,00	18 000 000,00	9 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1258248703
9	Самарская область, Самара, пер. Строителей, 20	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 600,00	20 000 000,00	12 500,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_2122573046
10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	8 000,00	125 000 000,00	15 625,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/
11	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 148-2	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 200,00	12 000 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1019706900
12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 090,00	30 000 000,00	14 354,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/236051874/
13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Больничный Овраг	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 000,00	20 000 000,00	6 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/204065465/

14	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Таллинский пер., 6	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 750,00	8 350 000,00	4 771,43	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227188633/
15	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, просп. Юных Пионеров	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 000,00	15 000 000,00	5 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/242361711/
16	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	10 000 000,00	10 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229422012/
17	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/
18	Самарская область, Самара, р-н Советский, пер. 3-й Порт-Артурский	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	3 200,00	40 000 000,00	12 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251191001/
19	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 249А	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233100948/
20	Самара, м. Спортивная, улица Дыбенко	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	1 200,00	25 000 000,00	20 833,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1516542541
21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Бронная ул.	Под строительство как жилых многоквартирных домов, так и широкий список деловых и коммерческих объектов	2 210,00	11 500 000,00	5 203,62	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251389832/

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

Основные показатели рынка земельных участков Самары под многоэтажную жилую застройку:

Наименование показателя	Показатель
Площадь предложений, кв.м.	63 644,00
Стоимость предложений, руб.	771 350 000,00
Средняя площадь одного предложения о продаже, кв.м.	2 261,33
Средняя цена за 1 кв.м.	12 546,02

Источник: проведенный Оценщиком анализ

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

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

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

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

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

8.3.7 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов интервалов по категориям городов

Таблица 24

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

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

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

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

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

Для участков под МЖС 7,3-13,8%.

Корректировка на уторгование

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

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

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

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

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

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

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

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

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

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

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

Таблица 45

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

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

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

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

Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения

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

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

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

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

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

Таблица 66

жилая застройка		аналог I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1.14	**1,39**	**1,32**	1.27	**1,52**
	II	0.88	**1,00**	1.22	1.16	1.11	**1,33**
	III	**0,72**	0.82	**1,00**	0.95	0.91	1.09
	IV	**0,76**	0.86	1.06	**1,00**	0.96	1.15
	V	0,79	0.90	1.10	1.04	**1,00**	1.20
	VI	**0,66**	**0,75**	0.92	0.87	0.84	**1,00**

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

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

Таблица 7

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

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

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

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

Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1.22	1.39	1,55	1.61
	1500-3000	0.82	**1,00**	1.14	1,27	1.32
	3000-6000	0.72	0.88	**1,00**	1.11	1.16
	6000-10000	0.65	0.79	0.90	**1,00**	1.04
	>10000	0.62	0.76	0.86	0.96	**1.00**

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

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

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

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

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1.20	1.16	1.25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1.25	1.20	1.31
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1.15	1.10	1.21

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

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

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

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

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

№	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Самарская область, г. Самара, проспект Кирова, 181	Продам 20 соток земли, на первой линии проспекта Кирова пересечение с улицей Вольской, под строительство многоэтажного жилого дома. Подведены все коммуникации, все в собственности.	2 000,00	18 000 000,00	9 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1258248703	да
2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Советской Армии, 258	Продатся земельный участок в 200м от р. Волга. S - 0,23Га. Октябрьский район, ул. Советской армии, 258. Идеальное расположение позволяет разместить на данном участке объект капитального строительства как жилого, так и нежилого назначения с ограничением по высоте, не выше 12м. Хорошее решение для размещения супермаркета, гостиничный двор, таунхаус с встроенными нежилыми помещениями. На участке присутствуют все коммуникации газ, вода, канализация Цена 21 000 000 руб.	2 100,00	21 000 000,00	10 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229329707/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
3	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399Б	продается земельный участок, расположенный не непосредственно вдоль московского шоссе. участок ровный прямоугольной формы.	8 000,00	125 000 000,00	15 625,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/	да
4	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, ул. 9-я Просека 5-я Линия	Земельный участок с готовым цокольным этажом 12м на 26,9м Адрес: Промышленный р-н, 9-я просека 5-я линия, 95 Общая площадь з/у: 580кв.м. Цоколь: 322кв.м. Назначение: земли населённых пунктовРазрешённое использование: под магазин Заезд на участок с 9-я просеки 5-я линии Из цокольного этажа выведена арматура под колонны Проведена вода. Есть выгребная яма на 10 кубов, 5 двухметровых кольца. Выделенная мощность: 15 кВт Высота потолка 4м Оптимизирована кадастровая стоимость. ГПЗУ в наличии. Подходит для капитального строительства, организации торгового центра, магазина, гостиницу, ресторан и т.д. Инфраструктура: Торговый центр "Солнышко", бизнес-центр, пекарня и т.д. Цена: 18 т.р./кв.м. 10,5млн	600,00	9 900 000,00	16 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/245977204/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ

5	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 5А	Продается земельный участок 383,6 кв.м с отдельно стоящим нежилым зданием 112,5 кв.м, центральное водоснабжение и канализация, электричество 15 кВт . Договор аренды земельного участка под капитальную застройку. В настоящее время используется под торговлю продуктами питания, готовый бизнес.	383,00	4 700 000,00	12 271,54	https://samara.cian.ru/sale/commercial/240138484/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Карла Маркса, 468А	Земельный участок в Кировском районе 700 кв.м. Свидетельство. Первая линия проспекта Карла Маркса, 15 мкр (будущая магистраль Центральная). На участке находится отдельно стоящее двухэтажное здание, общей площадью 190 кв.м. Свидетельство на здание. В здании свет, вода, канализация, пожарная сигнализация. Вокруг большая многоэтажная жилая застройка, остановка 30 метров. Рядом магазин Пятёрочка.	700,00	21 600 000,00	30 857,14	https://samara.cian.ru/sale/commercial/243379142/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
7	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Продам земельный участок, прямоугольной ровной формы. Участок расположен между ул. Солнечной 100м. и ул.Ново-Садовой 200м, на 1 линии пр. Кирова. Категория земель: Земли населенных пунктов, площадь: 3 637.56 кв.м.	3 640,00	54 600 000,00	15 000,00	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_36.4_sot._izhs_1896978551	да
8	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, просп. Юных Пионеров	Продаётся земельный участок площадью 3.000 м2 (30соток). От собственника, без комиссии. Основные характеристики участка: - земельный участок в собственности; - категория земель земли населённых пунктов, вид разрешённого использования под строительство 7ми этажного административного здания и трансформаторной подстанции; - участок прямоугольной формы, расположен на второй линии за домом Юных пионеров, 146, между перекрёстками с Каховской и Юбилейной в 400 м от проспекта Кирова; - инженерные коммуникации по границе участка; - сейчас используется под размещение автостоянки.	3 000,00	15 000 000,00	5 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/242361711/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке

9	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 249А	Территория застройки расположена в спальном районе, рядом с крупными транспортными магистралями города и развитой инфраструктурой. Школы, поликлиники, детские сады и торгово-развлекательные центры находятся здесь в шаговой доступности. Благодаря автостоянкам пространство жилой зоны свободно от машин, а для активного отдыха всей семьи есть спортивные и детские площадки, скверы и парковая зона с настоящим прудом. Район словно создан для комфортной жизни современного человека. Здесь хочется заводить семью и растить детей. Именно поэтому число жителей постоянно растет, что в совокупности с транспортной доступностью делает территорию экономически выгодной для ведения бизнеса, особенно в сфере розничной торговли.	2 400,00	35 000 000,00	14 583,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233100948/	да
10	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Воронежская ул., 25	Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города Предлагаю к продаже земельный участок S-1 001,3 кв.м в г. Самара, Промышленный район (р-н Безымянского рынка), под строительство дома, офиса, гостиницы, торгового центра. Рельеф-ровный, конфигурация-квартальная, правовой статус-собственность, мощность эл.энергии-10 кВт (рядом находится ТП кв-ла), характеристика улиц-дорога средней загруженности. Наличие объектов инфраструктуры- ТК "Безымянский"-шаговая доступность торгового комплекса,отсутствие офисных площадей в данном квартале, жилье эконом и медиум класса. Отселение и вынос коммуникаций отсутствует. Торг.	1 000,00	14 500 000,00	14 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/238862009/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и ВРИ
11	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. 22 Партсъезда	г. Самара, Советский р-н, ул. 22 Партсъезда, кадастровый номер: 63:01:0929002:534. Категория земель: земли населённых пунктов площадью 24 174 кв. м, под производственную базу. Участок под строительство логистического центра или производственную базу, расположен в активно развивающейся части промышленной зоны г. Самары, обеспеченной хорошей транспортной доступностью автомобильного и железнодорожного транспорта. Вдоль участка проходит действующая железнодорожная ветка.	24 200,00	37 000 000,00	1 528,93	https://samara.cian.ru/sale/commercial/246996600/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
12	Самарская область, Самара, р-н Советский, пер. 3-й Порт-Артурский	Продается земельный участок в Советском районе, на пересечении улиц Дыбенко и Советской Армии общей площадью 32 сотки. Документы на участок оформлены как на 5 земельных участков. Категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - 4 участка для индивидуальной жилой застройки, один участок для объектов общественно-делового значения. Участок ровный, огороженный. На территории участка есть вода и газ, электричество идет по границам участка. Очень хорошая	3 200,00	40 000 000,00	12 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251191001/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ

		транспортная развязка, пешеходный и автомобильный трафик. Рядом ТРЦ Космопорт, плотная жилая застройка.					
13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Больничный Овраг	Продаю два земельных участка граничащих друг с другом по улице Больничный Овраг. (В районе зоопарка, Мега-СИТИ. Октябрьский район) Каждый участок - 15 соток, всего 30 соток. Участок ровный, без уклонов. Все коммуникации проходят по границе участка. Обременения нет. длинна участка ~ 100 м, ширина ~ 30 м. Идеально подойдет для строительства нескольких коттеджей, таун-хауса, гостиницы, мини-стадиона и т. д.	3 000,00	20 000 000,00	6 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/204065465/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по ВРИ
14	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 94	з/у 6 соток. с одноэтажным отдельно стоящим зданием с высоким цокольным этажом в историческом центре города. Общая площадь 192 кв. м. Здание расположено на второй линии с отдельным въездом с ул. Самарской. Есть возможность сделать въезд и с ул. Галактионовской. Собственный з/у 6 соток, огорожен забором. Возможные виды использования под мед. центр, хостел, салон красоты, офис и т. д. Один собственник.	600,00	13 000 000,00	21 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/241444615/	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке
15	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.	Земельный участок, расположенный в Октябрьском районе г. Самара в шаговой доступности от ТРЦ МегаСити. В данном районе города идет высокоэтажная застройка, развитая инфраструктура, удобная и развитая транспортная доступность. Продается земельный участок имеет площадь 20,9 соток, ровный. Коммуникации проходят по границе. Назначение: Земли населенных пунктов.	2 090,00	30 000 000,00	14 354,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/236051874/	да

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

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

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

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

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования

Источник: методическая литература

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

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

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

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

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

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

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477			
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А		
Площадь, м2:	9314 +/- 34		
Кадастровая стоимость, руб.:	62679308.12		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:224; 63:01:0637006:225; 63:01:0637006:226		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной 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, игорной зоны:	данные отсутствуют		

Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Вид разрешенного использования может быть изменен в соответствующем порядке.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием. Рассматриваемый земельный участок обеспечит

максимальную продуктивность в варианте застройки его многоквартирными жилыми домами.
Участок непосредственно примыкает к улице Ново-Садовая, имеет заезды с улицы, хорошо просматривается.

Источник: maps.yandex.ru

В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького, ГБУЗ СОКОБ им.Т.И.Ерошевского, Самарская городская детская больница № 2, Торговый центр - развлекательный центр МегаСити, Спортивный комплекс, бассейн Дельфин, что свидетельствует об активном развитом районе.
Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участка под многоквартирные дома является максимально экономически эффективным, исходя из расположения, окружения. Кроме того, использование в качестве участка под застройку многоквартирными домами обеспечит максимальную доходность.

Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование под строительство многоквартирных домом (по прямому назначению).

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

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

10.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	samara.cian.ru	avito.ru	samara.cian.ru	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.	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, г. Самара, проспект Кирова, 181	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская область, г. Самара, Кировский, ул. Стара-Загора, д. 249а	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая
8	Кадастровый номер	63:01:0236001:933	63:01:0217001:786 63:01:0217001:787	63:01:0706002:562	63:1:217003:7664	63:01:0625002:289
9	Зона ПЗЗ	Ж-3	Ц-3	Ж-4	Ж-4	Ж-4
10	Окружающая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Общественно - деловая и торговая застройка
11	Площадь, кв.м.	1 521,00	7 993,00	3 637,30	2 406,00	2 090,00
12	Стоимость, руб.	18 000 000,00	125 000 000,00	54 600 000,00	35 000 000,00	30 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	11 834,32	15 638,68	15 011,13	14 546,97	14 354,07
14	Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
15	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет

16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
18	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, многоквартирные дома свыше 5 этажей за пределами исторической части города	Для многоэтажной застройки	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки
19	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
20	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1258248703	https://samara.cian.ru/sale/commercial/206694731/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_36.4_sot._izhs_1896978551	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233100948/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/236051874/

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

При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).

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

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

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

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

Рисунок 11-1 Корректировка на передаваемые имущественные права

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов интервалов по категориям городов

Таблица 24

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

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

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

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

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

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

Для участков под МЖС 7,3-13,8%.

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

Рисунок 11-2 Корректировка на уторгование

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

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

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

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

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

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

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

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

Аналоги №2 расположен в зоне Ц-3 - Общественно-деловая зона районного значения;:

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

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

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,

- заведения среднего специального образования,

- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,

- кинотеатры, видеосалоны,

- больницы, госпитали общего типа,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия),

- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 600 кв.м, на участках площадью не более 800 кв.м,

- рынки открытые и закрытые,

- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний

- издательства и редакционные офисы,

- компьютерные центры,

- автозаправочные станции.

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

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

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

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

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,

- школы начальные и средние,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначе-ния,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- спортплощадки,

- аптеки,

- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- банно - оздоровительные комплексы,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельностоящем здании общей площадью не более 250 кв.м,

- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв м,

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкоголь-ных напитков) в отдельностоящем здании общей площадью не более 250 кв.м,

- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м,

- объекты, связанные с отправлением культа.

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

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

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,

- заведения среднего специального образования,

- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,

- кинотеатры, видеосалоны,

- больницы, госпитали общего типа,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (сто-лярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия),

- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 600 кв.м, на участках площадью не более 800 кв.м,

- рынки открытые и закрытые,

- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний

- издательства и редакционные офисы,

- компьютерные центры,

- автозаправочные станции.

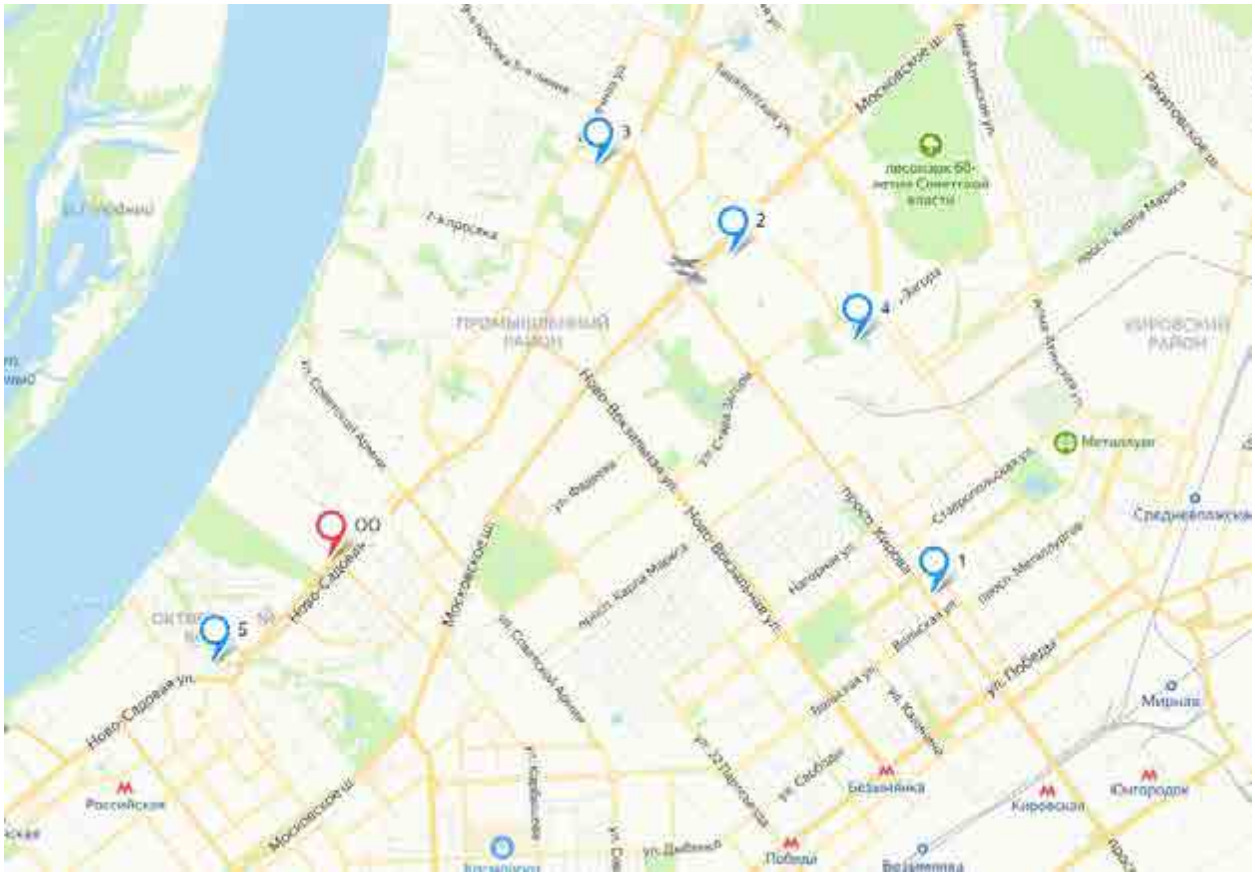
Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается и изменяется органами местного самоуправления на основании Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Вид разрешенного использования земельного участка выбирается из перечня, установленного ПЗЗ для конкретной территориальной зоны, в границах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

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

Введение корректировки не требуется.

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

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



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

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

Таблица 66

жилая застройка		аналог I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1.14	**1,39**	**1,32**	1.27	**1,52**
	II	0.88	**1,00**	1.22	1.16	1.11	**1,33**
	III	**0,72**	0.82	**1,00**	0.95	0.91	1.09
	IV	**0,76**	0.86	1.06	**1,00**	0.96	1.15
	V	0,79	0.90	1.10	1.04	**1,00**	1.20
	VI	**0,66**	**0,75**	0.92	0.87	0.84	**1,00**

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

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

Таблица 7

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

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

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

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

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

Таблица 32

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

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

В соответствии с рекомендациями по применению Справочника: «при 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, то введение корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

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

11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	Самарская область, г. Самара, проспект Кирова, 181	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская область, г. Самара, Кировский, ул. Стара-Загора, д. 249а	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		18 000 000	125 000 000	54 600 000	35 000 000	30 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	9 314,00	1 521,00	7 993,00	3 637,30	2 406,00	2 090
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**11 834,32**	**15 638,68**	**15 011,13**	**14 546,97**	**14 354,07**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**14 277,03**				
7	**Коэффициент вариации**		**10,17%**				
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		11 834,32	15 638,68	15 011,13	14 547,0	14 354,1
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		**-10,60%**	**-10,60%**	**-10,60%**	**-10,60%**	**-10,60%**
	Корректировка ед. цены		-1 254,44	-1 657,70	-1 591,18	-1 541,98	-1 521,53
	Скорректированная ед. цена		10 579,88	13 980,98	13 419,95	13 005,0	12 832,6
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 579,88	13 980,98	13 419,95	13 005,00	12 832,60
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	08 апреля 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года	Актуально на дату оценки, март 2021 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 579,88	13 980,98	13 419,95	13 005,0	12 832,6
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной застройки	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, многоквартирные дома свыше 5 этажей за пределами исторической части города	Для многоэтажной застройки	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для индивидуальной 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		10 579,88	13 980,98	13 419,95	13 005,0	12 832,6
12	**Местоположение (местонахождение в пределах города)**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	Самарская область, г. Самара, проспект Кирова, 181	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399 Б	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Кирова / ул. Ново-Садовая, б/н	Самарская область, г. Самара, Кировский, ул. Стара-Загора, д. 249а	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Территории бизнес центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)	Культурный и исторический центр, Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города (I)
	Значение коэффициента корректировки		1,14	1,14	1,14	1,00	1,00
	Корректировка		**14,00%**	**14,00%**	**14,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 481,18	1 957,34	1 878,79	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		12 061,06	15 938,32	15 298,74	13 005,00	12 832,60
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		12 061,06	15 938,32	15 298,74	13 005,0	12 832,6
14	**Площадь, кв.м**	9 314,00	1 521,00	7 993,00	3 637,30	2 406,00	2 090,00
	Корректировка		**-21,00%**	**0,00%**	**-10,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**

	Корректировка ед. цены		-2 532,82	0,00	-1 529,87	-2 731,05	-2 694,85
	Скорректированная ед. цена		9 528,24	15 938,32	13 768,87	10 273,95	10 137,75
15	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		9 528,24	15 938,32	13 768,87	10 274,0	10 137,8
16	**Инженерно-геологические условия**	Рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		9 528,24	15 938,32	13 768,87	10 274,0	10 137,8
	Скорректированная ед. цена		**9 528,24**	**15 938,32**	**13 768,87**	**10 274,0**	**10 137,8**
	Среднее значение, руб./кв.м		**11 929,45**				
17	**Коэффициент вариации**		**23,40%**				
18	**Число внесенных корректировок**	12,00	3	2	3	2	2
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-2 306,08**	**299,64**	**-1 242,26**	**-4 273,0**	**-4 216,3**

20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-19,49%**	**1,92%**	**-8,28%**	**-29,37%**	**-29,37%**
		1,00	0,250	0,167	0,250	0,167	0,167
		25,96	4,000	5,988	4,000	5,988	5,988
21	**Удельный вес**	1,00	0,154	0,231	0,154	0,231	0,231
22	**Удельная стоимость**		1 467,35	3 681,75	2 120,41	2 373,29	2 341,83
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**11 984,63**					
24	**Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.**	**111 624 843,82**					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составляет **23,40%**. Причины значительного коэффициента вариации:

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

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

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

11.5.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	9 314,00	11 984,6300	111 624 843,82
	Итого:	**9 314,00**		**111 624 843,82**

Источник информации: расчет Оценщика

11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А	111 624 843,82	111 625 000,00
	Итого:		**9 314,00**			**111 625 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Стоимость по затратному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	111 625 000,00	не применялся	111 625 000,00
	Итого:		**9 314,00**			**111 625 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

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

111 625 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

Оценщик _____/Ан. А. Миронов/

Генеральный директор _____/Ан. А. Миронов/
ООО «Сюрвей.ру»

08 апреля 2021 года

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №15 от 05 марта 2021 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0637006:408).

Оценка проведена по состоянию на 08 апреля 2021 года и представлена в Отчете об оценке №500-179-15-0421-04 от 05 марта 2021 года.

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

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

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

111 625 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)[1]

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	111 625 000,00
	Итого:			**111 625 000,00**

Оценщик _____/Ан. А. Миронов/

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

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

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

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства AK&M 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 2024г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора
  (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.01.2021 № 07-00310/21

на № б/н от 20.01.2021

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
mail-site@survey.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №64-01/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 223
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 012897-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007080-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002175-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.:8 (495) 221-04-25 доб. 705

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №65-01/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 222
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 009479-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021
(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 **25.01.2021**

Дата составления выписки **25.01.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.:8 (495) 221-04-25 доб. 705

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Миронов Александр Андреевич

ИНН 770402144542

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3292-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 222 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Миронов Антон Андреевич

ИНН 770404265221

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3293-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 223 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 012897-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. 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, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, 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;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. 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, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

5.5. 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.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«16» апреля 2016 года** по **«15» апреля 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. 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.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«16» апреля 2010 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя 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.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь _____

Страховщик _____

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. 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.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя _____
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич на основании Устава.)

"Сюрвей.ру" "Survey.ru" Limited liability company МОСКВА

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика _____
(Заместитель начальника отдела - ведущий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

№ 33 ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Александр Андреевич** Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.К., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

№ 33 ИНГОССТРАХ Ingosstrakh INSURANCE COMPANY № 33

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Антон Андреевич** Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, ,код подразделения 770-027
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела – руководящий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миронову Александру Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

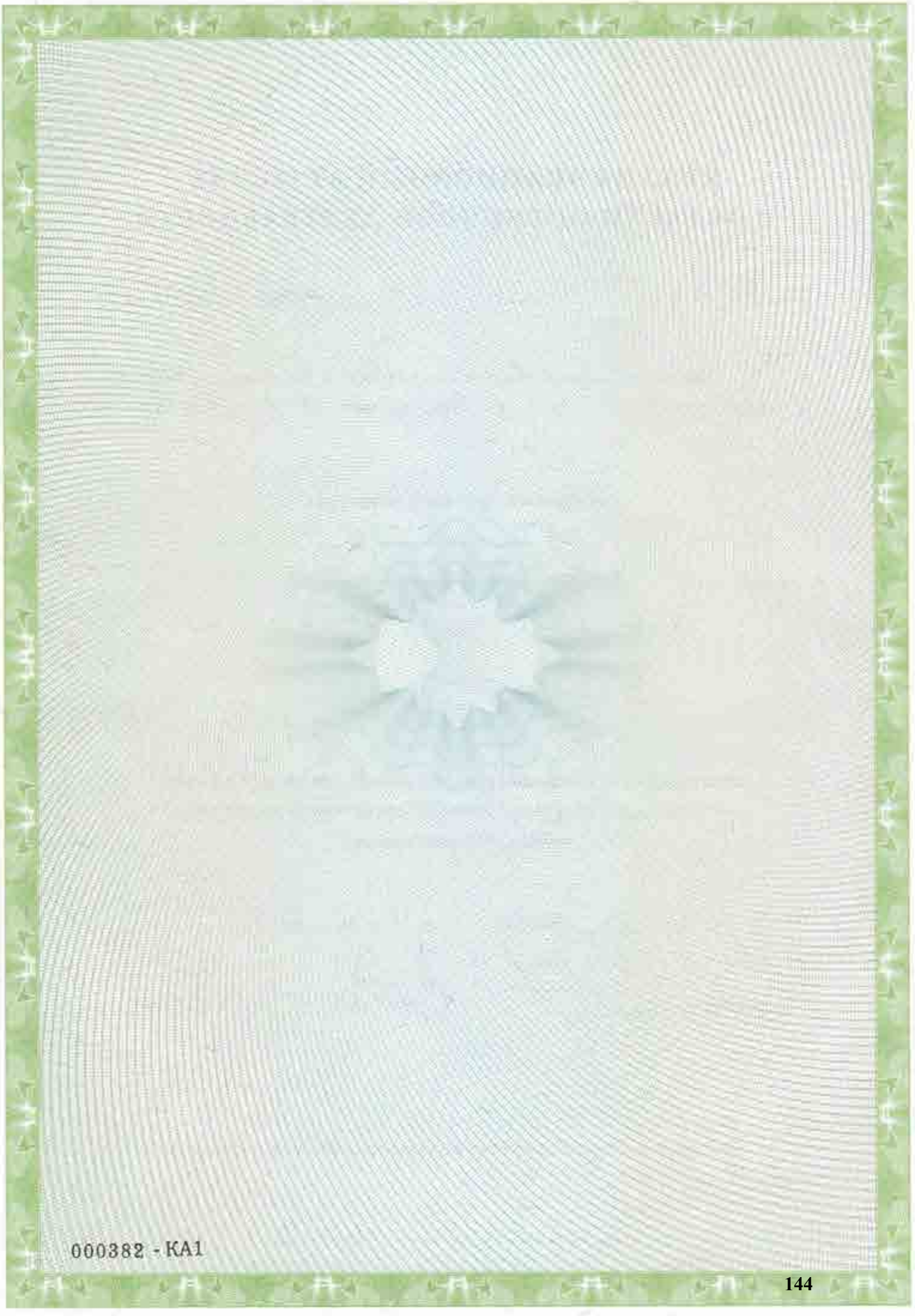
выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.



000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 20 21 г.

000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 00-00-00/000 ФНС РФ. ТЗ № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А.
Площадь, м2:	9314 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	62679308.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:224; 63:01:0637006:225; 63:01:0637006:226
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, для многоквартирной 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, игорной зоны:	данные отсутствуют

149

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

150

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

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 63:01:0637006:408-63/001/2017-3 03.10.2017 12:19:10
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

151

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956248259760482529376564946443 4

Владелец: Росреестр

Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

	3.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	03.10.2017 12:19:26
		номер государственной регистрации:	63:01:0637006:408-63/001/2017-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.06.2009 по 01.06.2024 с 10.06.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения, № 18, Выдан 21.07.2016 . Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015 Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009 Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009 Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010 Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010 Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010 Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010 Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010 Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011 Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011 Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012 Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012 Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014 Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015 Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015 Изменения и дополнения, № 16, Выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения, № 17, Выдан 26.04.2016
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

152

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

153

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	132°16.6`	17.41	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	131°45.8`	15.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	132°35.3`	16.8	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	129°59.8`	14.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	20°46.3`	1.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	37°58.7`	17.06	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	43°35.9`	24.0	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	134°13.5`	18.82	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	221°2.9`	22.98	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	219°48.6`	17.2	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	233°31.9`	0.86	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	223°41.6`	22.03	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	221°26.5`	22.1	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	129°36.2`	2.18	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	220°7.1`	43.7	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	63:01:0000000:34700(3)	адрес отсутствует
17	1.1.16	1.1.17	220°25.6`	6.03	-	63:01:0000000:2323	адрес отсутствует
18	1.1.17	1.1.18	220°18.1`	12.0	-	63:01:0000000:2323	адрес отсутствует
19	1.1.18	1.1.19	220°34.2`	2.01	-	63:01:0000000:2323	адрес отсутствует
20	1.1.19	1.1.20	220°23.4`	5.9	-	63:01:0000000:2323	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	305°43.6`	0.7	-	63:01:0000000:2323	адрес отсутствует
22	1.1.21	1.1.22	306°56.5`	1.61	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.21	1.1.21			данные отсутствуют	63:01:0000000:34700(7)	адрес отсутствует
24	1.1.22	1.1.23	305°45.4`	65.63	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

155

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

25	1.1.22	1.1.22			данные отсутствуют	63:01:0637006:450	адрес отсутствует
26	1.1.23	1.1.24	40°21.5`	20.8	-	63:01:0637006:431	caterina.cruglova2016@yandex.ru, Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Съездовская, д.8, кв.95
27	1.1.23	1.1.23			данные отсутствуют	63:01:0637006:451	адрес отсутствует
28	1.1.24	1.1.25	40°8.3`	26.87	-	63:01:0637006:249	адрес отсутствует; Самарская область, г.Самара, ул.Ленинская, д.204, кв.4; Самарская область, г.Самара, просп.Ленина, д.1, кв.419
29	1.1.25	1.1.26	40°29.8`	28.73	-	63:01:0637006:256	адрес отсутствует
30	1.1.26	1.1.27	311°49.9`	16.51	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.27	1.1.28	45°0.0`	22.23	-	63:01:0637006:55	адрес отсутствует
32	1.1.27	1.1.27			данные отсутствуют	63:01:0637006:421	адрес отсутствует
33	1.1.28	1.1.1	37°38.0`	21.78	-	63:01:0637006:55	адрес отсутствует

156

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-63

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

157

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113477	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:408

25	391451.31	1376389.72	-	0.1
26	391473.16	1376408.38	-	0.1
27	391484.17	1376396.08	-	0.1
28	391499.89	1376411.8	-	0.1
1	391517.14	1376425.1	-	0.1

158

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 499363085956246829760482529376564946443 4
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Владимир Разместить объявление

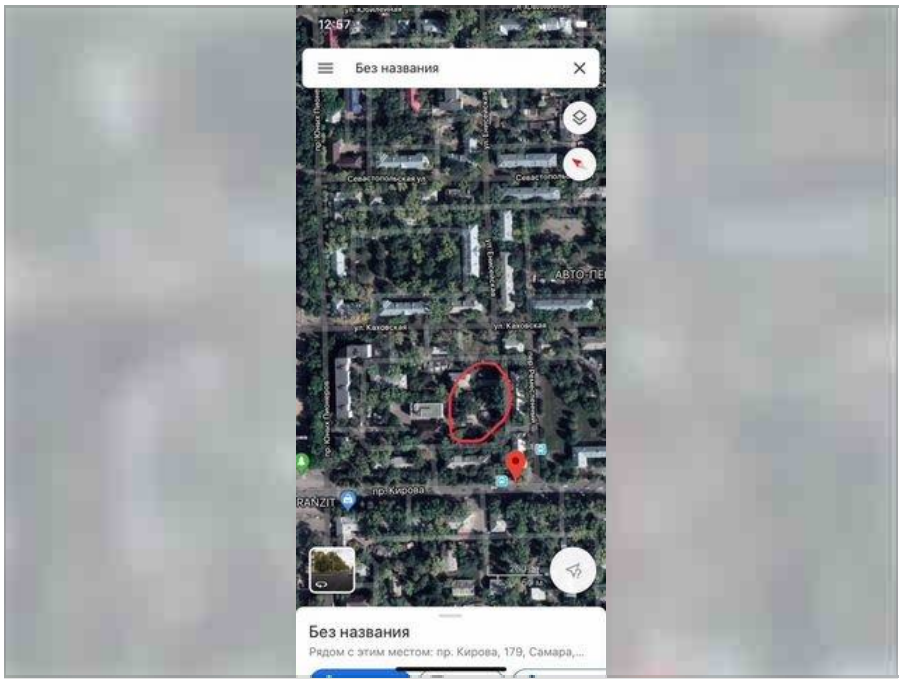
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Москва и Московска… | Метро / Направление | Найти

Участок 20 сот. (промназначения)

18 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 февраля в 11:58



8 958 766-84-86

Кристина
Частное лицо
На Авито с января 2013

№ 1258248703, 5523 (+1)

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, пр-т Кирова, 181

● Безымянка, 1,5 км ● Кировская, 2 км ● Юнгородок, 2,4 км Скрыть карту

Сообщения

Продам 20 соток земли, на первой линии проспекта Кирова пересечение с улицей Вольской, под строительство многоэтажного жилого дома. Подведены все коммуникации, все в собственности.

Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 26.3 сот. (промназначения)
50 000 000 ₽
Самара, Алабинская
3 марта 08:05

Участок 3,41 га (промназначения)
85 000 000 ₽
Самара, Юнгородок
24 февраля 11:33

Участок 1.34 га (промназначения)
28 000 000 ₽
Самара, Советская
2 марта 13:21

Участок 80,3 сот. (промназначения)
38 500 000 ₽
Самара, р-н Куйбышевский
3 марта 17:24

Участок 6 сот. (промназначения)
9 900 000 ₽
Самара, Юнгородок
3 марта 10:33

Участок 66.1 сот. (промназначения)
9 700 000 ₽
Самара, Спортивная
17 февраля 15:58

Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории

АН «Новая Жизнь»
Земельные участки

+10 похожих

Подписаться

СДМ Коммерческая …
Земельные участки

+7 похожих

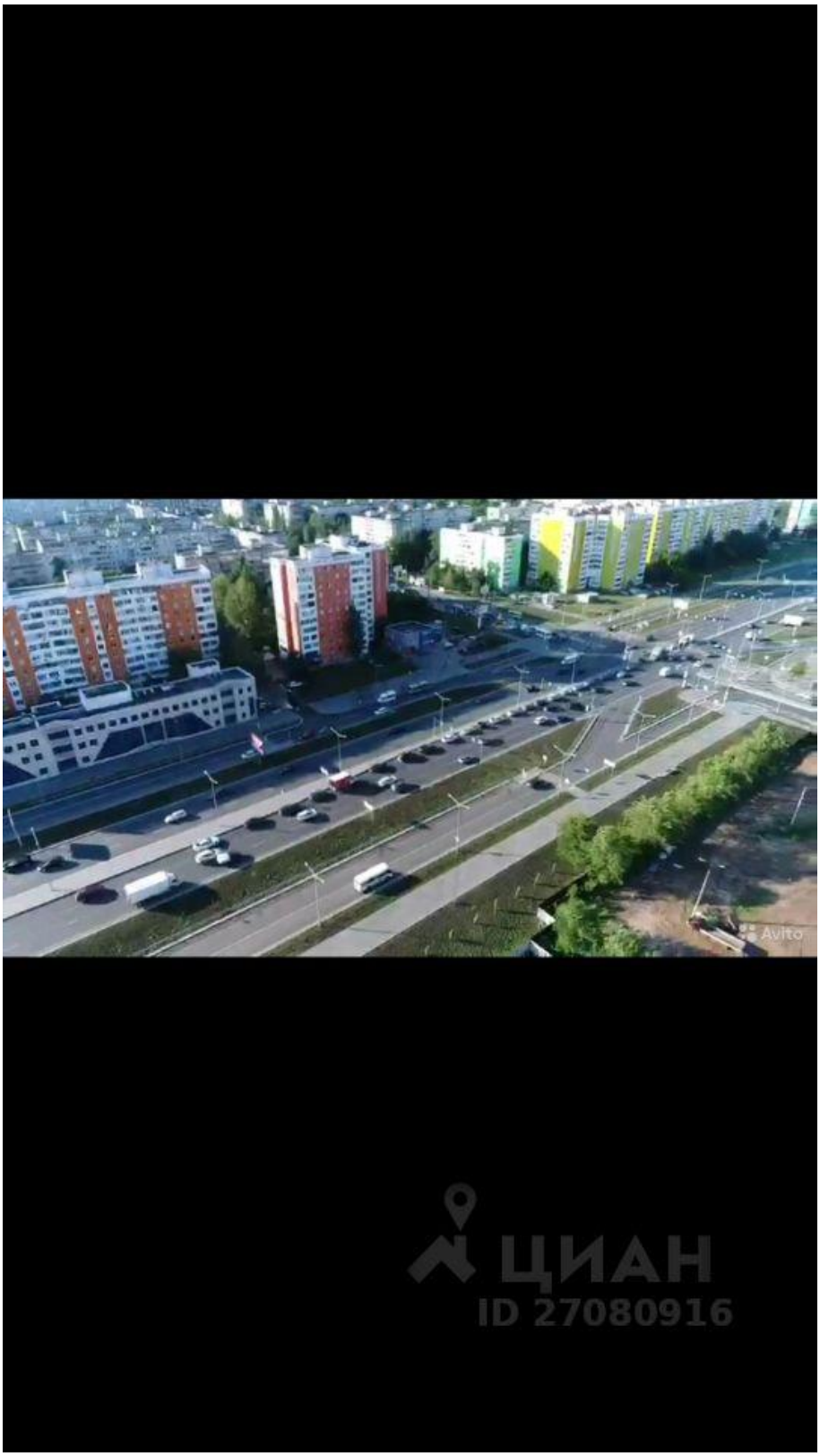
Подписаться

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2021. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Сообщения

Коммерческая земля, 80 сот.

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



125 000 000 ₽

УСН

ID 27080916

+7 927 659-85-07

80 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Отзыв о сайте

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	125 000 000 ₽
Ставка	15 625 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

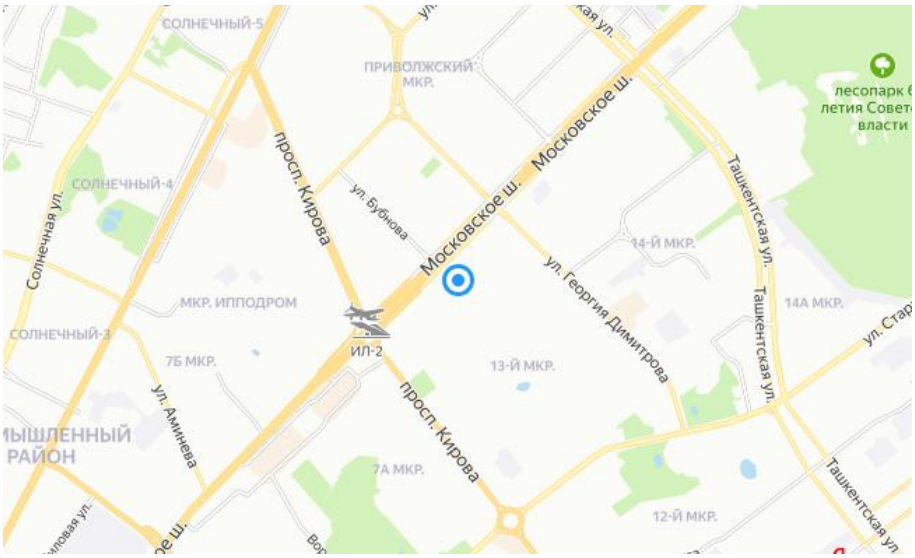
Уточнить условия

ВРИ	Высотная застройка

Технические характеристики

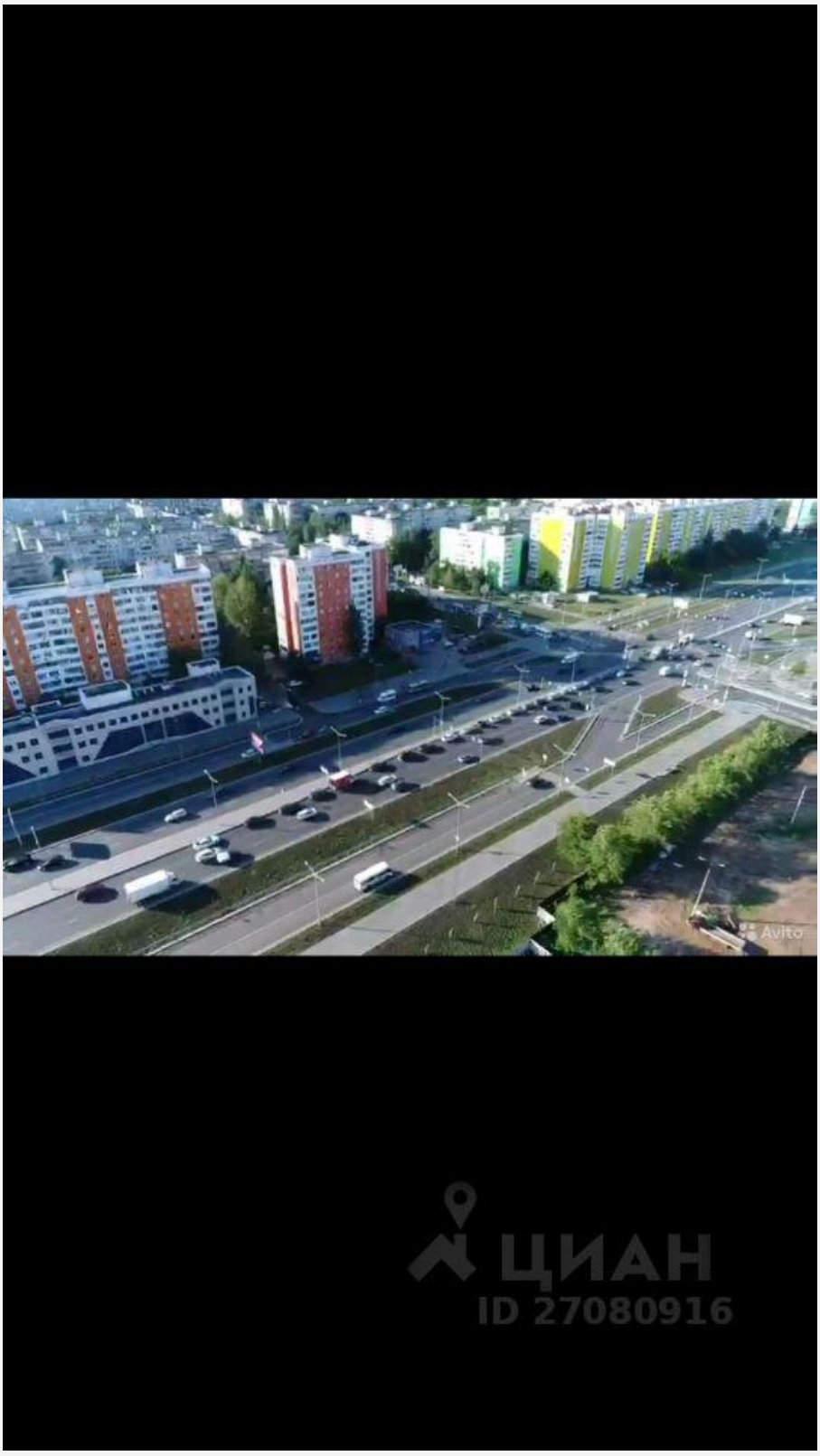
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

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



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте



Отзыв о сайте

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Владимир Разместить объявление

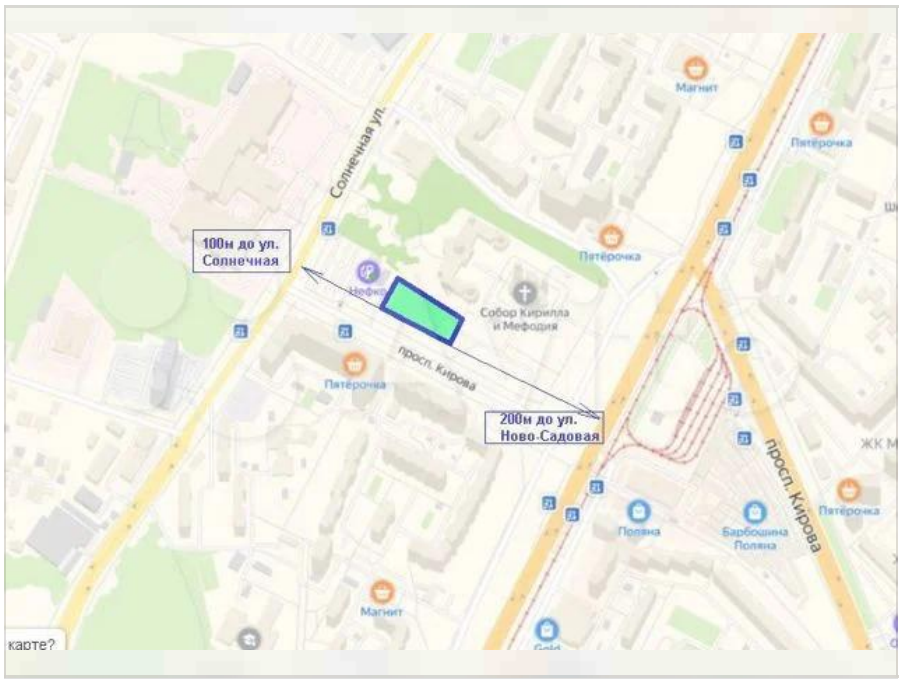
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Москва и Московска… | Метро / Направление | Найти

Участок 36.4 сот. (ИЖС)

54 600 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 февраля в 14:09



Площадь: 36.4 сот.; Расстояние до города: в черте города

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

Скрыть карту

8 902 291-30-00

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 23 объявления

A

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1896978551, 2480 (+2)

Сообщения

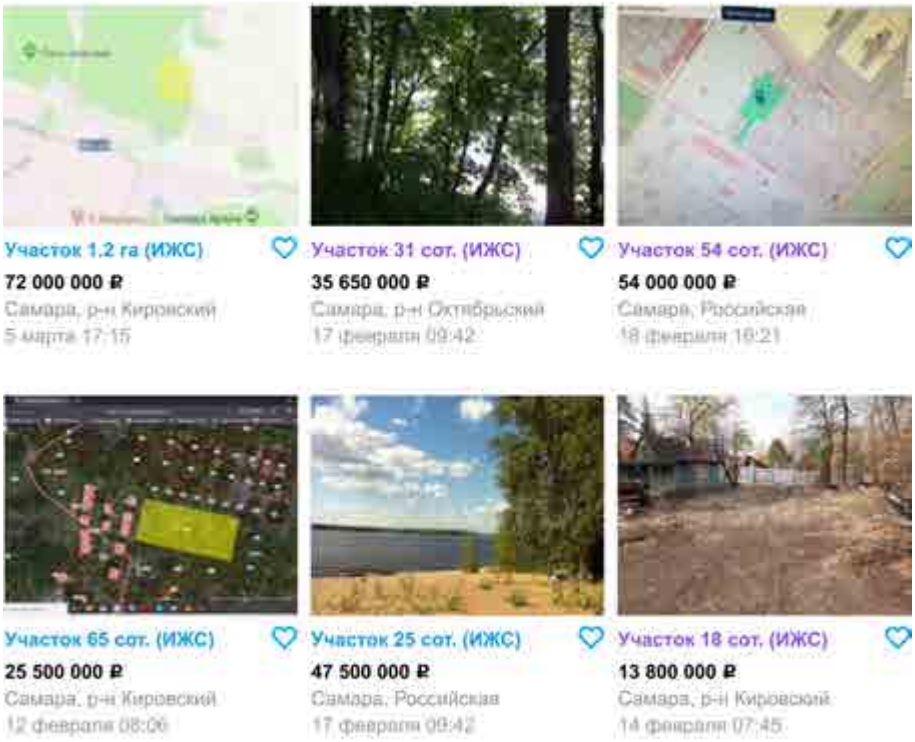
Продам земельный участок, прямоугольной ровной формы.

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

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

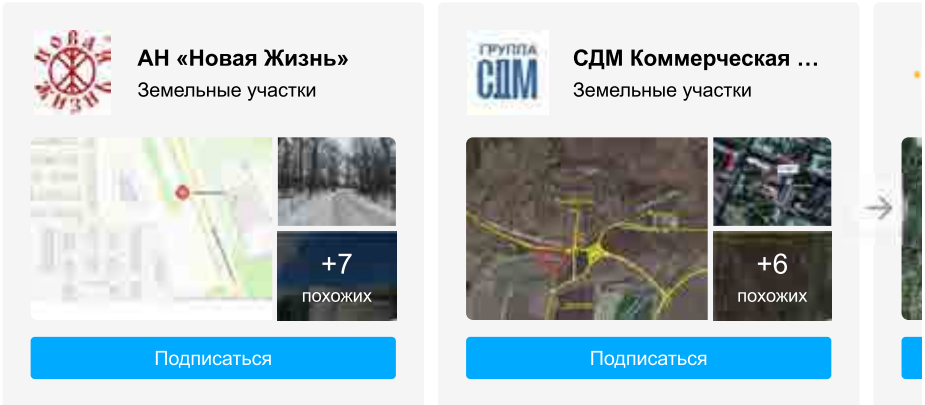
Пожаловаться

Похожие объявления



Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории



Коммерческая земля, 24 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 249А

24 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Территория застройки расположена в спальном районе, рядом с крупными транспортными магистралями города и развитой инфраструктурой.
Школы, поликлиники, детские сады и торгово-развлекательные центры находятся здесь в шаговой доступности.
Благодаря автостоянкам пространство жилой зоны свободно от машин, а для активного отдыха всей семьи есть спортивные и детские площадки, скверы и парковая зона с настоящим прудом.
Район словно создан для комфортной жизни современного человека. Здесь хочется заводить семью и растить детей. Именно поэтому число жителей постоянно растет, что в совокупности с транспортной доступностью делает территорию экономически выгодной для ведения бизнеса, особенно в сфере розничной торговли.
Эскизные проекты застройки.
Нашими экспертами разработаны 3 варианта эскизных проектов для застройки территории Жилые дома в 10, 15 и 17 этажей, где запланированы зоны предназначенные для коммерческой деятельности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	35 000 000 ₽
Ставка	14 584 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

35 000 000 ₽
УСН

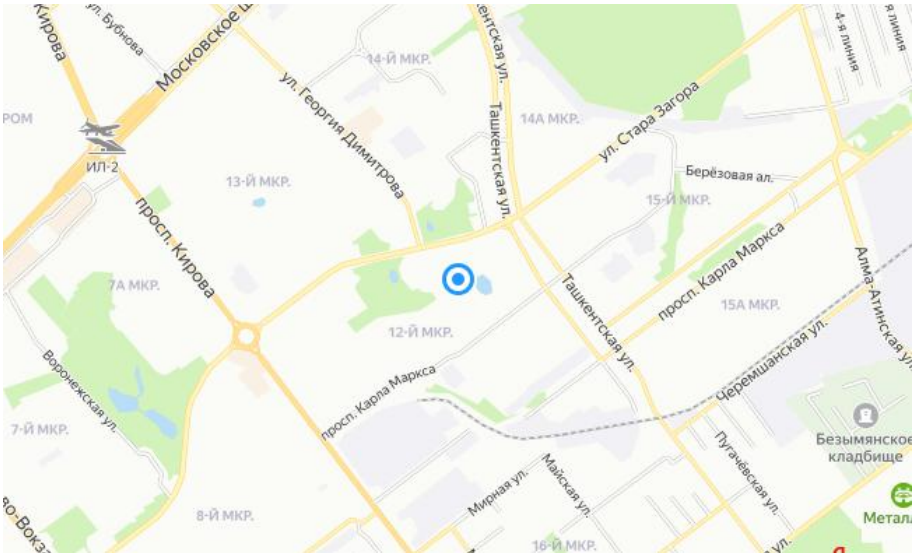
Бизнес Гарант
Агентство недвижимости

+7 958 733-08-05

Отзыв о сайте

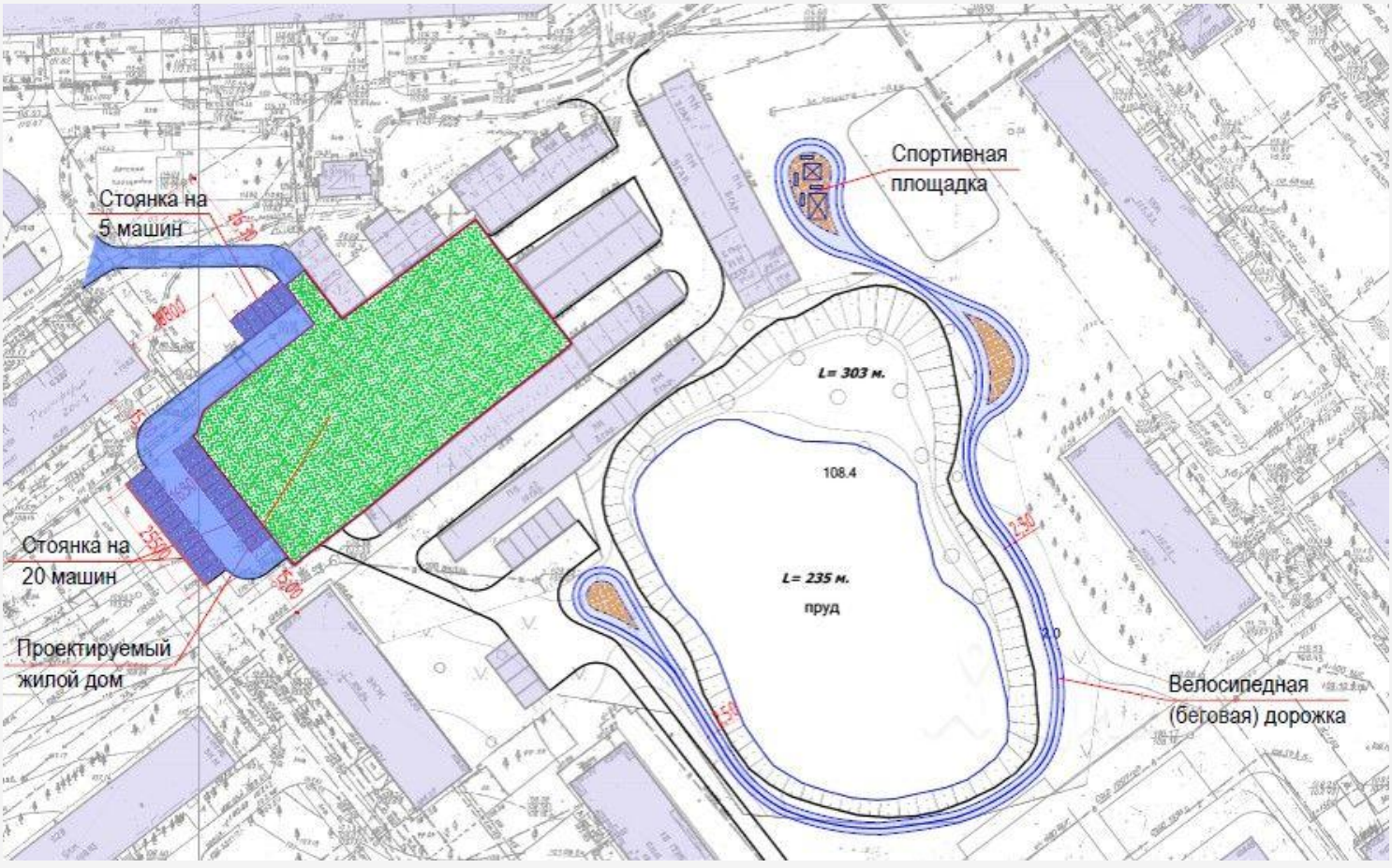
Обременение	Нет
ВРИ	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 249А



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте



Отзыв о сайте

Коммерческая земля, 20,9 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.

20.9 сот.
Площадь

Участок сельскохозяйственного назначения
Категория

Земельный участок, расположенный в Октябрьском районе г. Самара в шаговой доступности от ТРЦ МегаСити. В данном районе города идет высокоэтажная застройка, развитая инфраструктура, удобная и развитая транспортная доступность. Продается земельный участок имеет площадь 20,9 соток, ровный. Коммуникации проходят по границе. Назначение: Земли населенных пунктов. Земельный участок для индивидуального жилищного строительства.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	30 000 000 ₽
Ставка	14 355 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

30 000 000 ₽
УСН

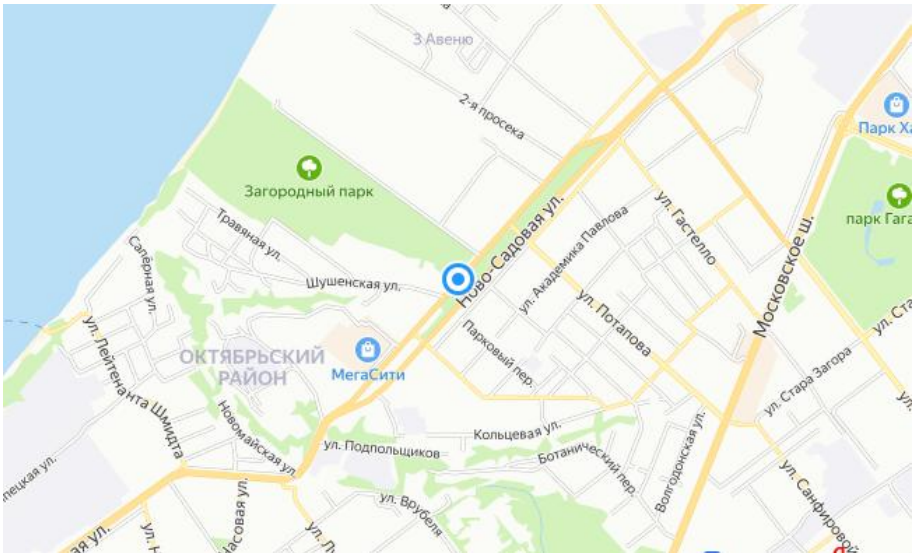
Камертон
На рынке с 2004 года

+7 958 734-71-62

Алексей Щелоков
Нет отзывов

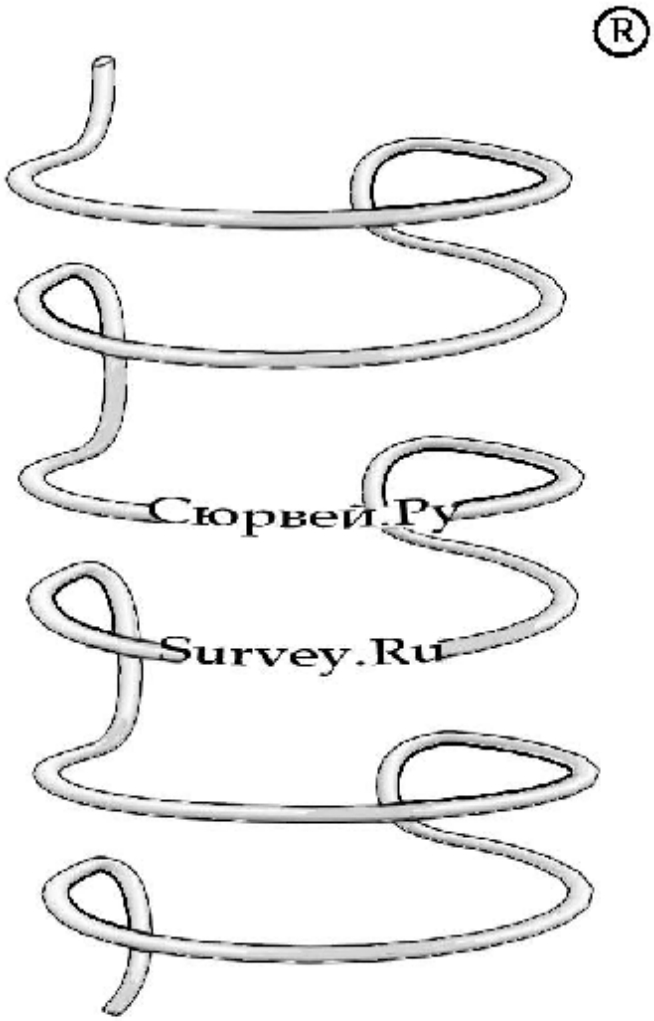
Отзыв о сайте

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул.



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Заключительный лист отчета