ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»)
«Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ Е.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 800-105-25-0321-15

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 17 марта 2021 года
дата составления отчета 17 марта 2021 года.

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

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №800-105-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №25 от 05 марта 2021 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» 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 17 марта 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 17 марта 2021 года (НДС не облагается) округленно составляет:

111 600 000,00 руб.
(Сто одиннадцать миллионов шестьсот 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 «ОКБС» В.Д. Филатов

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

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 16
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 35
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки 35
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 36
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 36
8 АНАЛИЗ РЫНКА 39
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 39
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость 46
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки 46
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 48
8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 52
8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 52
8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 59

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 62
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 63
9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного 64
10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ 66
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости 66
10.2 Методы оценки земельных участков 67
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 69
11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 70
11.1 Методика расчета 70
11.2 Выбор единиц сравнения 71
11.3 Подбор объектов-аналогов 71
11.3.1 Объекты - аналоги 72
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения 74
11.5 Определение стоимости объектов оценки 81
11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки 82
11.5.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу: 88
11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки 89
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 90
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 91
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 92
14.1 Перечень методической литературы 92
14.2 Перечень источников внешней информации 93
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ 94

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	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 №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

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

Дата оценки	17 марта 2021 года
Основание проведения оценки	Договор № №800-105-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №25 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, без НДС, 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.	**111 600 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек)**

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года, Отчет об оценке №800-105-25-0321-15 от 17 марта 2021 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	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 №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 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	17 марта 2021 года
Период проведения оценки	С 05 марта 2021 года (дата заключения Задания на оценку) по 17 марта 2021 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	17 марта 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 №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 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	**Филатов Владимир Дмитриевич** **Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.

	• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»). Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва Тел. (499) 502-82-03 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №25 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 «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/ Филатов В.Д./

17 марта 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 Свидетельствам о государственной регистрации права, 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

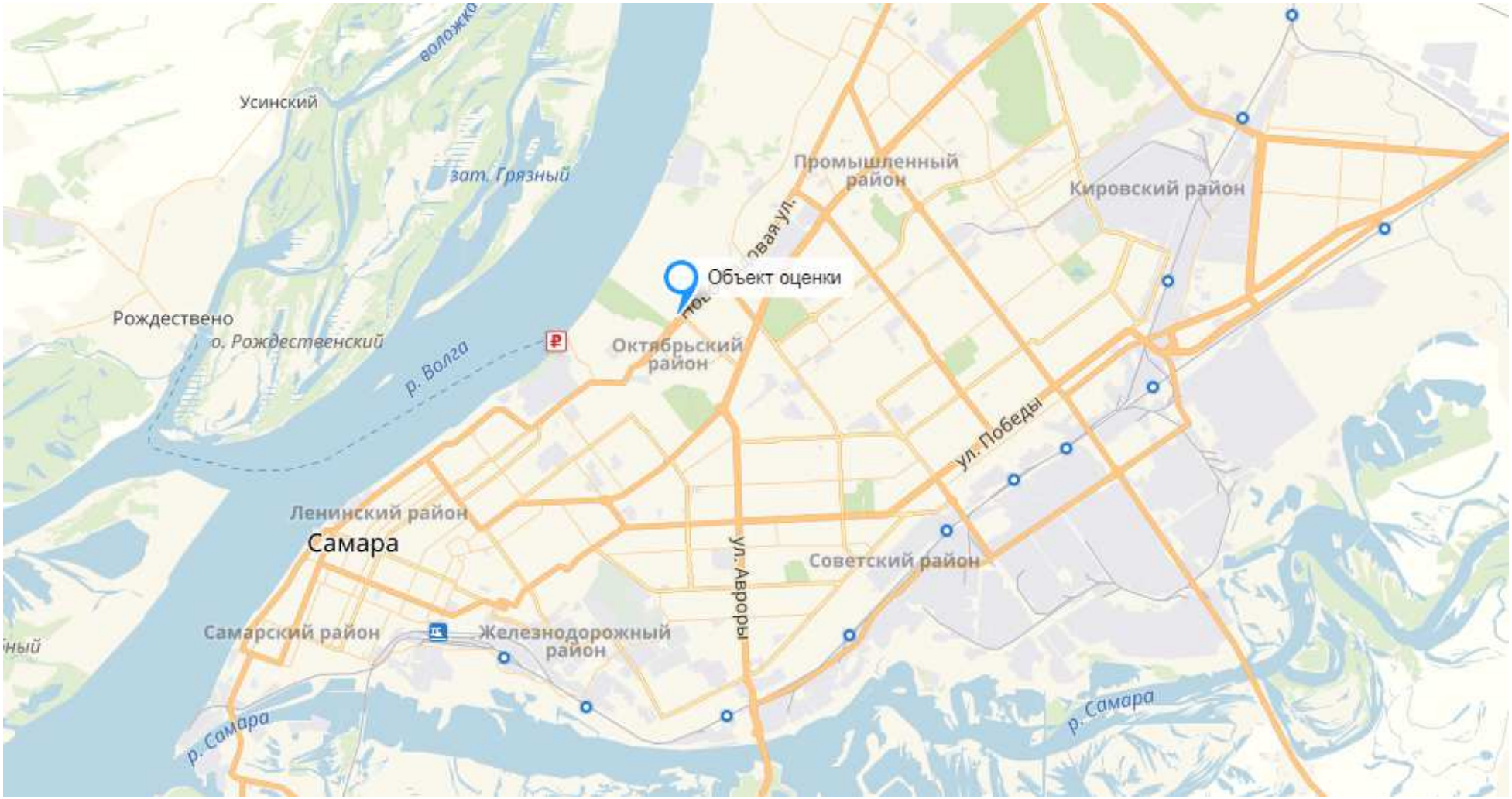
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок	63:01:0637006:408	62 679 308,12	Земли населенных пунктов	Многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования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

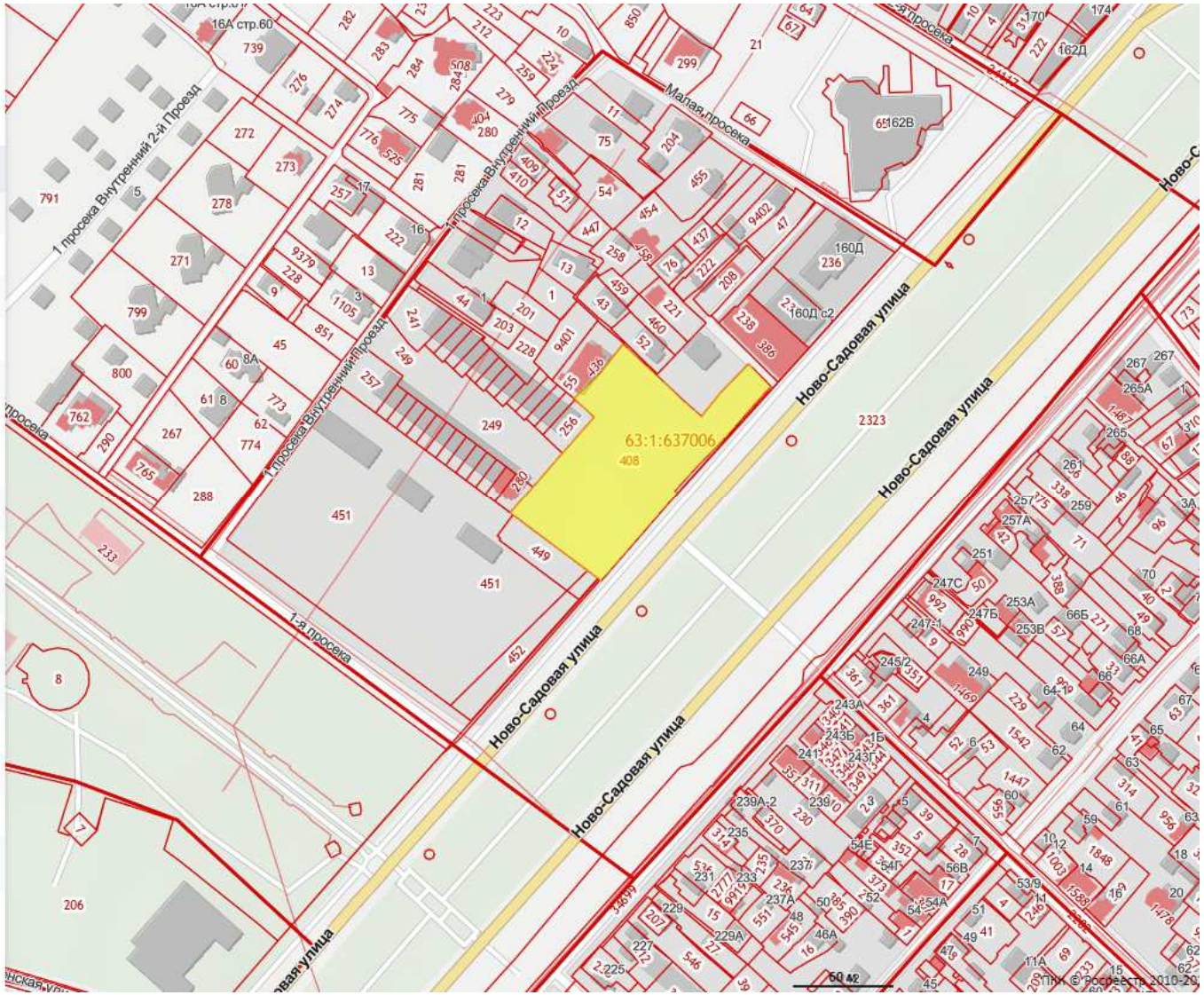
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А

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».

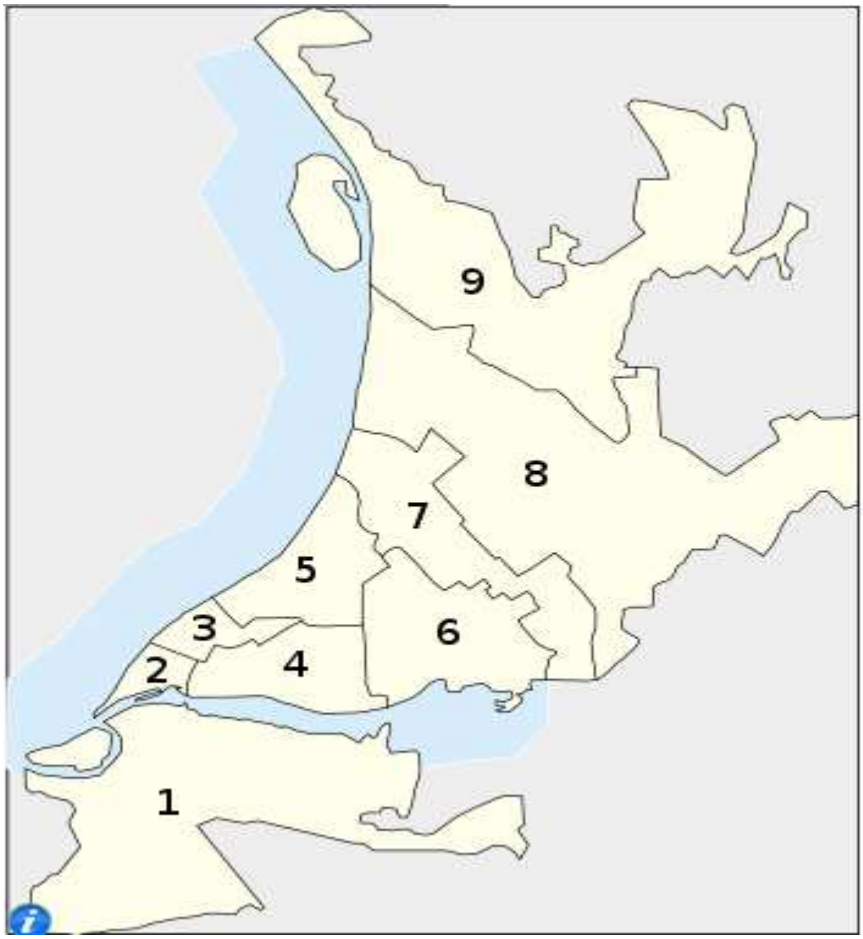
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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



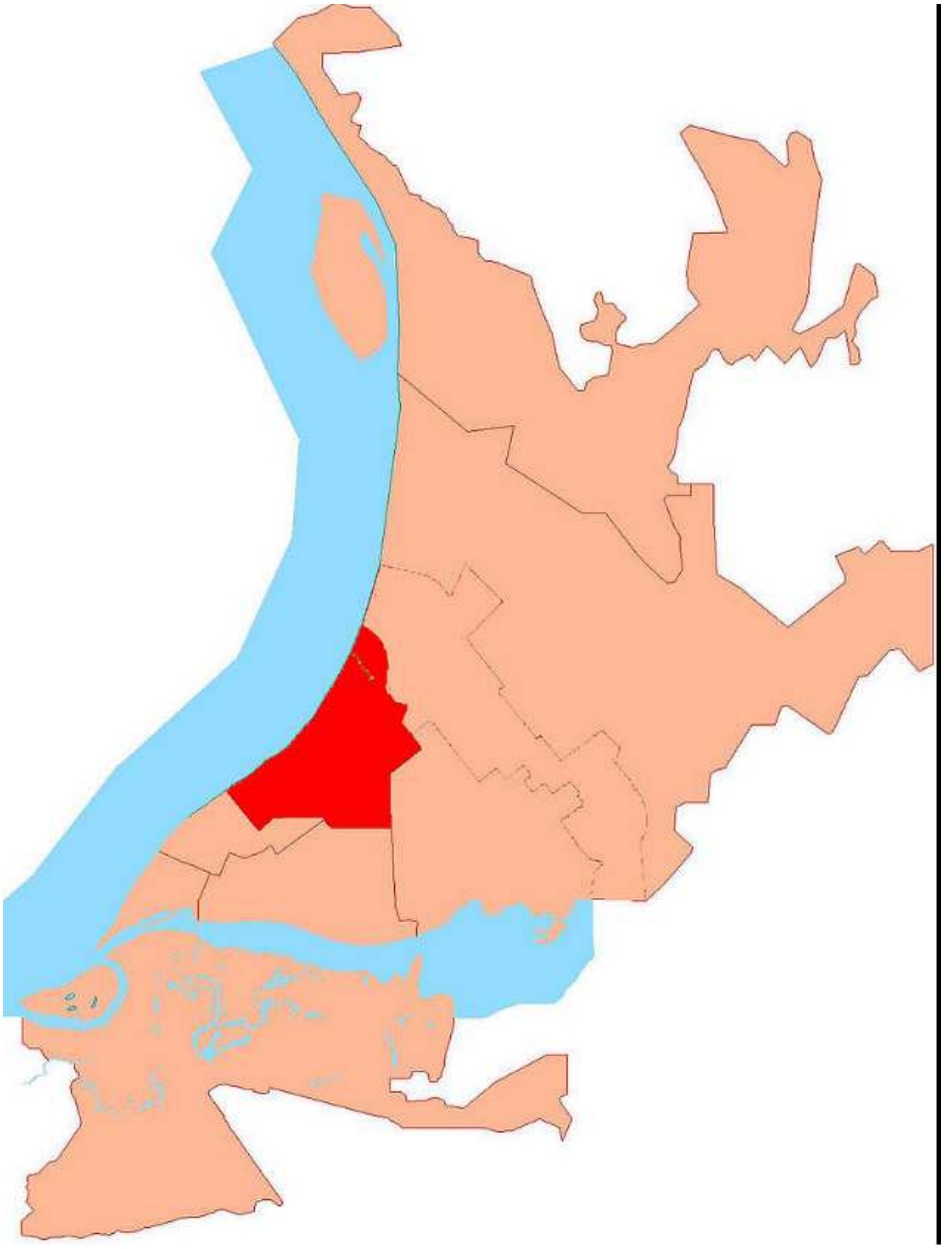
№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571[8]	36 401 385	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 первой оценке Росстата, ВВП в реальном выражении по итогам 2020 года снизился на 3,1% после роста на 2% в 2019 году по последней оценке. Стоит отметить, что снижение ВВП в 2020 году оказалось значительно меньше, чем ожидали такие ведомства, как Минэкономразвития и Центральный банк. В частности, МЭР ранее оценило снижение ВВП в декабре 2020 года (здесь и далее: г/г) в 3,8%, а по итогам года – в 3,9%. Что же касается Банка России, то по его последнему прогнозу, снижение российской экономики должно было оказаться в интервале от 4% до 5%. Заметим, что наши ожидания были более мягкими – мы ожидали снижения ВВП по итогам прошедшего года на 3,4%.

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

По данным Росстата, в декабре 2020 года снижение промышленного производства замедлилось до символических 0,2% к декабрю 2019 года после снижения на 1,5% месяцем ранее по уточненным данным (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 10,5%, при этом с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 1,5%. По итогам 2020 года промышленное производство снизилось на 2,9% к предыдущему году.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось до 8,5% после снижения на 7,5% в ноябре. В

сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 4,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск перешел к росту на 4,7% после уменьшения на 2,8% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост ускорился до 6,5% с 4,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

Таким образом, в декабре ухудшилась ситуация в добывающем сегменте, что, тем не менее, не оказало существенного давления на индекс промышленного производства. Дело в том, что остальные сегменты показали значительное улучшение динамики производства, рост в этих отраслях оказался выше 4%. По итогам 2020 года наибольшее снижение показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-7%). Единственный сегмент, оказавшийся в положительной зоне по итогам года – «Обрабатывающие производства» (+0,3%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Декабрь 2020	Декабрь 2020 / Декабрь 2019	Январь-ноябрь 2020 / Январь-ноябрь 2019
Добыча угля, млн тонн	398	-4,4%	-9,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	512	-11,6%	-8,7%
Природный газ, млрд м3	599	-1,0%	-7,0%
Мясо скота, млн тонн	3,0	+9,0%	+11,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	-8,8%	-1,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,3	+6,3%	+0,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	143,0	+6,8%	-4,7%
Спецодежда, млрд руб.	24,4	+59,8%	+39,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	-15,6%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,9	+4,5%	-2,9%
Цемент, млн тонн	56,0	+2,4%	-2,9%
Бетон товарный, млн м3	35,3	-2,1%	-2,4%
Прокат готовый, млн тонн	61,8	+4,5%	+0,3%
Трубы стальные, млн тонн	10,9	-9,4%	-12,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	1 259	+9,7%	-17,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	142	+28,9%	-8,7%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы снижения добычи угля замедлились с 11 до 4,4% (при этом по итогам года добыча угля сократилась на 9,4%). Наибольшее снижение в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (-11,6%, по итогам года добыча

сократилась на 8,7%). Добыча природного газа в декабре снизилась на 1%, а по итогам года - потеряла 7%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса была разнонаправленной: так, выпуск мяса скота вырос на 9%, в то время как производство мяса домашней птицы сократилось примерно на аналогичную величину (-8,8%). В сегменте легкой промышленности отметим продолжение ускорения выпуска спецодежды (+59,8% после роста на 35,1% в ноябре). По итогам 2020 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) вырос почти на 40%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать разнонаправленную динамику. Производство керамического кирпича ускорило снижение в декабре до 15,6% после 13,3% на фоне умеренного увеличения или незначительного сокращения в остальных позициях сектора. По итогам года объемы производства в секторе стройматериалов, в целом, сократились. В тяжелой промышленности отметим продолжение умеренного роста выпуска легковых автомобилей (+9,7% после увеличения на 9,8% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей снизился на 17,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре показал резкий рост (+28,9%) после слабого сокращения (-1,1%) месяцем ранее. Но несмотря на декабрьский рост, по итогам года объемы производства грузовых авто снизились на 8,7%.

В конце января Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2020 года. Этот показатель составил 10,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 15,1 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за этот период упала на 31,9%. Падение показателя значительно замедлилось по сравнению с ситуацией за 10 месяцев, когда фиксировалось снижение сальдированного финансового результата на 38,2%.

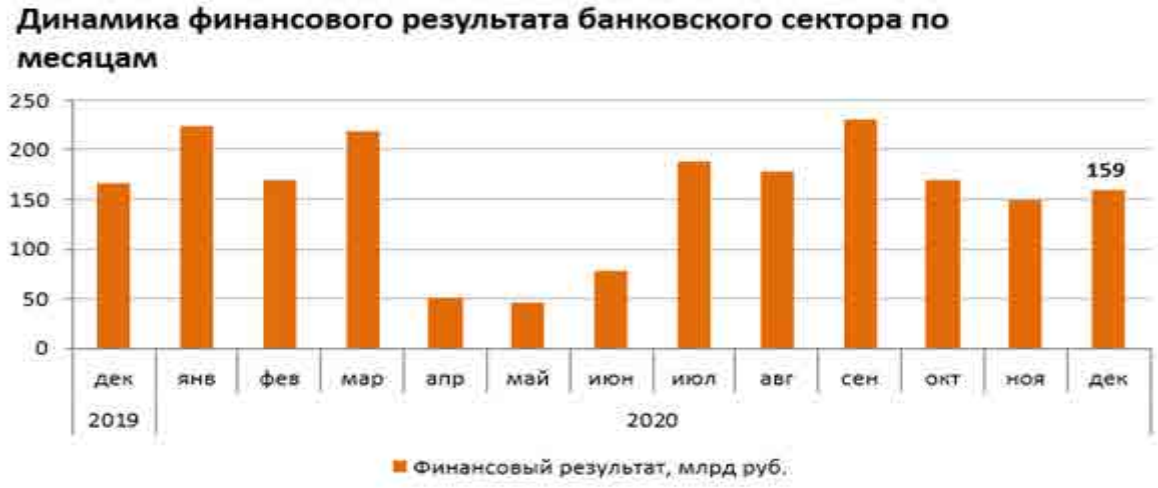
Показатель	Январь-ноябрь 2020 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 283,3	+15 092,2
Доля убыточных предприятий	31,2%	28,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2020 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2020 г. / Январь-ноябрь 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+487,1	+63,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 591,2	-34,0%
Обрабатывающие производства	+3 218,5	-27,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+430,8	-41,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+650,9	-7,3%
Водоснабжение	+49,5	+14,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 384,3	-38,4%
Строительство	+162,6	+72,0%
Транспортировка и хранение	+525,7	< в 2,4 раза
Информация и связь	+464,1	+9,1%

По итогам одиннадцати месяцев 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что динамика в разрезе видов деятельности не претерпела существенных изменений по сравнению с ситуацией, которая наблюдалась в январе-октябре 2020 года. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Транспортировка и хранение» (< в 2,4 раза), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (-41,5%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-38,4%). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в видах деятельности «Добыча полезных ископаемых» (-34%), а также «Обрабатывающие производства» (-27,6% после снижения на 36,4% по итогам января-октября). Что касается положительной динамики, то наиболее сильный рост сальдированного финансового результата показали виды деятельности «Строительство» (+72%) и «Сельское хозяйство…» (+63,3%).

Что касается кредитных организаций, то в декабре 2020 года они заработали 159 млрд руб. после прибыли в 149 млрд руб. в месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 62,5 млрд руб. В декабре 2019 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 166 млрд руб. По итогам 2020 года чистая прибыль российских банков составила 1,6 трлн руб. по сравнению с 2 трлн руб. в 2019 году. Прибыль Сбербанка за 2020 год составила 781,6 млрд руб.



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов увеличился на 0,1% до 103,8 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 364 млрд руб. (-1,0%). При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 128 млрд руб. (+0,6%). По состоянию на начало 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 56,7 трлн руб. (-0,4%).

Переходя к потребительской инфляции в январе, следует отметить, что в период новогодних праздников (с 1 по 11 января) уровень цен в стране вырос на 0,4% на фоне индексации с 1 января тарифов на транспорт. После этого недельный рост цен замедлился до 0,2% в неделю, а за период с 26 января по 1 февраля инфляция оказалась нулевой. По итогам января рост цен составил 0,7%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция разогналась до 5,2%. Напомним, что рост цен по итогам 2020 года составил 4,9%.

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%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2021 года среднее значение курса доллара изменилось незначительно, составив 74,4 руб. после 74,2 руб. за доллар месяцем ранее. Тем не менее, к концу месяца курс доллара вырос до 76,3 руб. несмотря на рост нефтяных котировок. Способствовать этому мог рост геополитических рисков.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'20	74,6	79,7	75,7
Октябрь'20	79,7	79,3	77,7
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4

На курс рубля существенное влияние оказывает состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

В январе Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 32,5 млрд долл., упав в 2 раза по сравнению со значением за 2019 год. Отметим, что сальдо счета текущих операций в октябре-декабре оставалось положительным (+5,5 млрд долл.). Экспорт товаров по итогам 2020 года сократился на 21,5% до 329,5 млрд долл. на фоне более низких средних цен на экспортные товары, а также сокращения поставок товаров в натуральном выражении. Импорт товаров, в отличие от экспорта, сократился всего на 5,7% и составил 240,1 млрд долл. В итоге, торговый баланс сократился на 45,9% до 89,4 млрд долл. за счет более сильного снижения экспорта над импортом. В то же время сокращение торгового баланса было частично компенсировано снижением объема инвестиционных доходов, выплаченных в пользу нерезидентов (отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 50 до 30,5 млрд долл.), а также снижением дефицита баланса услуг из-за минимального количества зарубежных выездов россиян в условиях пандемии (отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 36,7 до 18,3 млрд долл.). Помимо этого, отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 3,6 до 1,7 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв. 2020 г.	2020 г.	Справочно: 2019 г.	2020 / 2019, %
Счет текущих операций	5,5	32,5	64,8	< в 2 раза
Торговый баланс	21,5	89,4	165,3	-45,9%
Экспорт	91,3	329,5	419,9	-21,5%
Импорт	69,8	240,1	254,6	-5,7%
Баланс услуг	-5,4	-18,3	-36,7	-
Баланс оплаты труда	-0,2	-1,7	-3,6	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,1	-30,5	-50,0	-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,7 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель оставался на таком же уровне (-0,7 млрд долл.).

Чистое привлечение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2019 году, сменилось сокращением долга, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 43,1 млрд долл. В то же время чистое приобретение зарубежных активов упало в 3,6 раза до 6,8 млрд долл. на фоне продаж иностранных финансовых активов банковским сектором.

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

Показатель	IV кв. 2020 г.	2020 г.	Справочно: 2019 г.	2020 / 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,4	-0,7	-0,7	-
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	-11,7	-43,1	28,7	-
в т. ч. частным сектором	-13,5	-46,1	5,4	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «–» - продажа)	-1,3	6,8	24,8	< в 3,6 раза
в т. ч. частным сектором	-1,6	6,0	24,4	< в 4,1 раза
Чистые ошибки и пропуски	1,6	4,3	-1,5	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	10,2	47,8	22,1	> в 2,2 раза

В отличие от ситуации 2019 года, когда чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, составило 5,4 млрд долл., в 2020 году частный сектор проводил погашение внешней задолженности – общий объем погашения составил 46,1 млрд долл. (банки погасили долга на 25,8 млрд долл., прочие сектора погасили 20,3 млрд долл. долга). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 6 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 7,9 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 13,9 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 4,3 млрд долл. В результате, по итогам отчетного периода чистый отток частного капитала из страны составил 47,8 млрд долл., увеличившись в 2,2 раза по сравнению со значением за 2019 год (22,1 млрд долл.). Таким образом, отток частного капитала в 2020 году был сформирован в основном в результате снижения обязательств

перед нерезидентами как банковского сектора, так и прочих секторов приблизительно в равной пропорции.

Показатель	1.01.20	1.01.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	491,418	470,106	-4,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	554,359	595,774	+7,5%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2020 год сократился на 4,3% на фоне погашения долга органами государственного управления (-3,9 млрд долл.), коммерческими банками (-4,5 млрд долл.), небанковскими секторами (-12,2 млрд долл.), а также Центральным банком (-0,8 млрд долл.). При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 7,5%.

Выводы:

- ***Снижение ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2020 года составило 3,1% после роста экономики в 2019 году на 2% в реальном выражении;***
- ***Промпроизводство в декабре 2020 года замедлило свое снижение в годовом выражении до 0,2% после сокращения на 1,5% месяцем ранее. По итогам 2020 года индекс промышленного производства сократился на 2,9%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2020 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 15,1 трлн руб. годом ранее***
- ***(-31,9%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,1 п.п. до 31,2%;***
- ***В банковском секторе по итогам 2020 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,6 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 781,6 млрд руб.) по сравнению с 2 трлн руб. за 2019 год;***
- ***Потребительские цены в январе 2021 года увеличились на 0,7%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция ускорилась до 5,2% после 4,9% по состоянию на конец 2020 года;***
- ***Среднее значение курса доллара США в январе 2021 года составило 74,4 руб. после 74,2 руб. в декабре 2020 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 76,33 руб. несмотря на рост цен на нефть;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2020 года упало в 2 раза до 32,5 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом вырос в 2,2 раза до 47,8 млрд долл.;***
- ***Величина внешнего долга страны на 1 января 2021 года сократилась за год на 4,3% до 470,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 7,5% до 595,8 млрд долл.***

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

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

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.

8.2.3 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

8.2.4 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

8.2.5 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 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№, 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/

8.2.6 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 11000 руб. за один квадратный метр до 16000 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	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности 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.

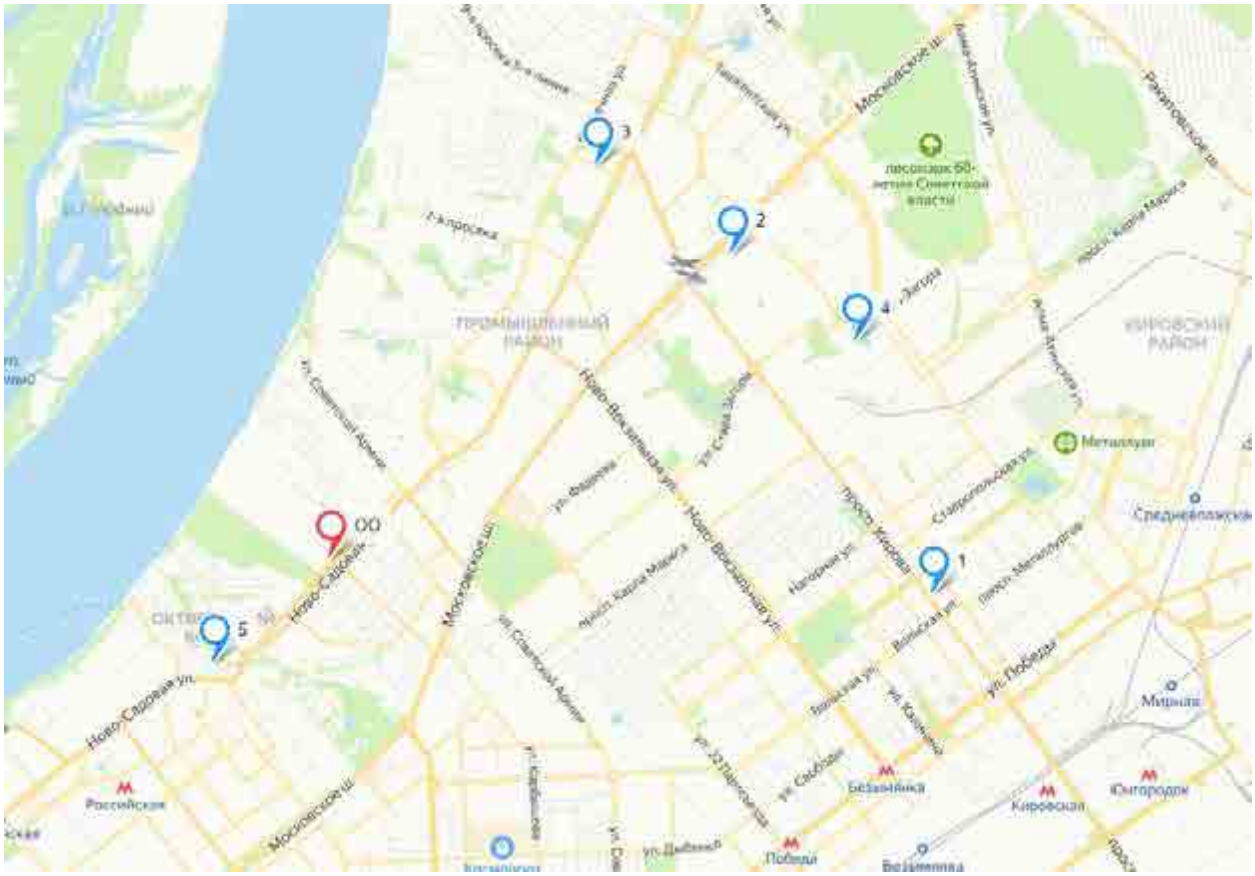
Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается и изменяется органами местного самоуправления на основании Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Вид разрешенного использования земельного участка выбирается из перечня, установленного ПЗЗ для конкретной территориальной зоны, в границах 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)**	17 марта 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	111 600 000,00
	Итого:		**9 314,00**			**111 600 000,00**

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 (без НДС), руб.	Стоимость по затратному подходу (без НДС), руб.	Согласованная справедливая стоимость (без НДС) округленно, руб.
2	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	111 600 000,00	не применялся	111 600 000,00
	Итого:		**9 314,00**			**111 600 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 17 марта 2021 года округленно составляет:

111 600 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/ Филатов В.Д./

17 марта 2021 года

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №25 от 05 марта 2021 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (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 17 марта 2021 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-25-0321-15 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 17 марта 2021 года составляет (НДС не облагается) округленно:

111 600 000,00 руб. (Сто одиннадцать миллионов шестьсот 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	111 600 000,00
	Итого:			**111 600 000,00**

Оценщик _____/Филатов В.Д./

[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 2022г.
- 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: romcentr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.01.2021 № 07-00311/21

на № б/н от 20.01.2021

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых 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 (11-93)

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 №63-01/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 29.06.2017 г. за регистрационным № 2080
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(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 №62-01/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

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

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

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

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

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

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

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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 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 **«25» сентября 2016 года** по **«24» сентября 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 **«25» сентября 2012 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

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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 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 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**
-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**
-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**
-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**
-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис 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 Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

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

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:
ООО «ОКБС»

От Страхователя _____
(Генеральный директор Фирсова Е.Л. действующий на основании Устава)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С. Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022161/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

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:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
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 300.000,- (Триста тысяч).** 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. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г. - второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) 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:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».

3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский" С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

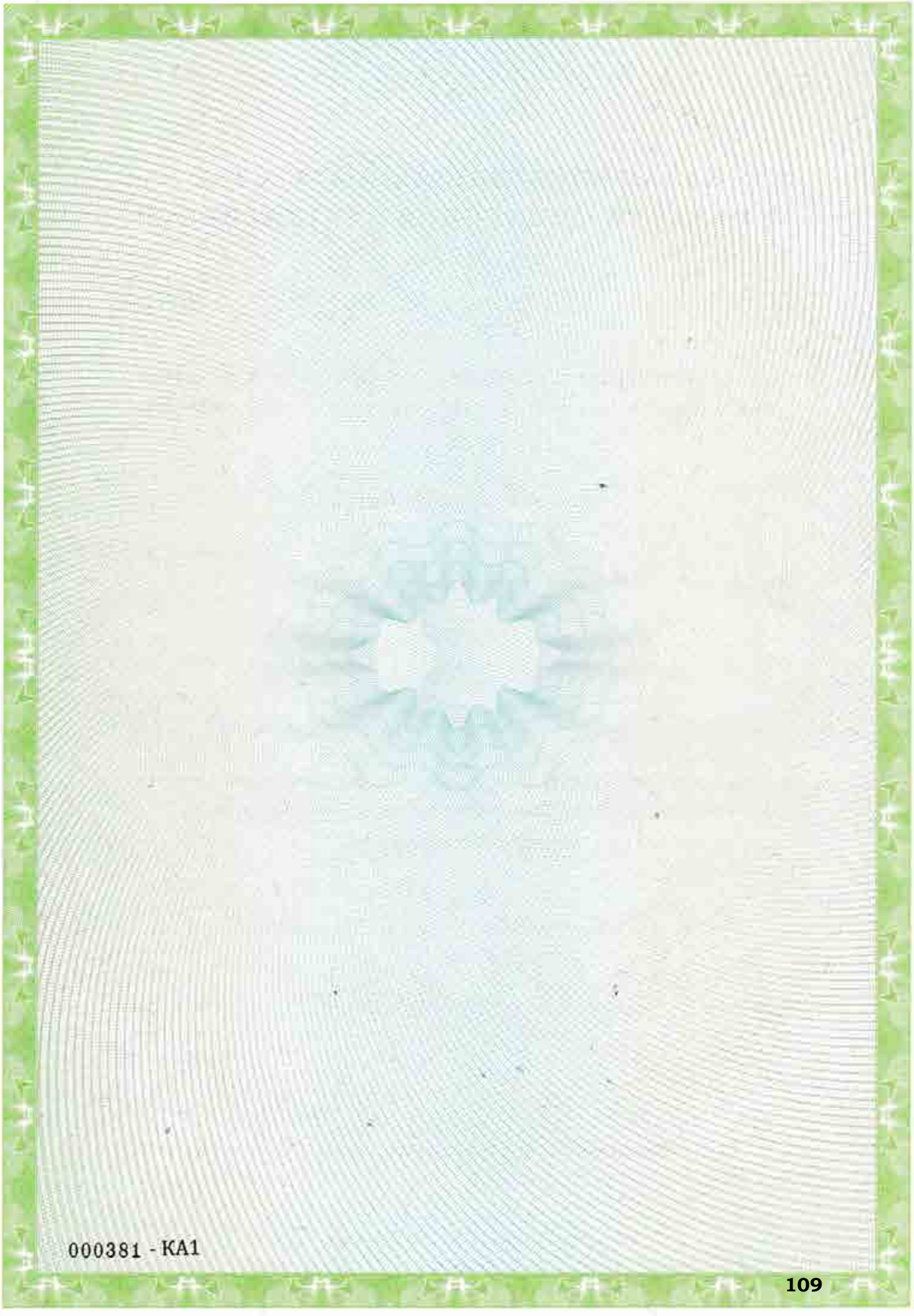
выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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.



000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр 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.

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

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

005079 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр 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.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр 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.

004243 - KA2

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

120

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

121

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

М.П.

Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434
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:		

122

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

М.П.

Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434
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

123

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 №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

124

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	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

126

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

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 3.2	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

128

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

129

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

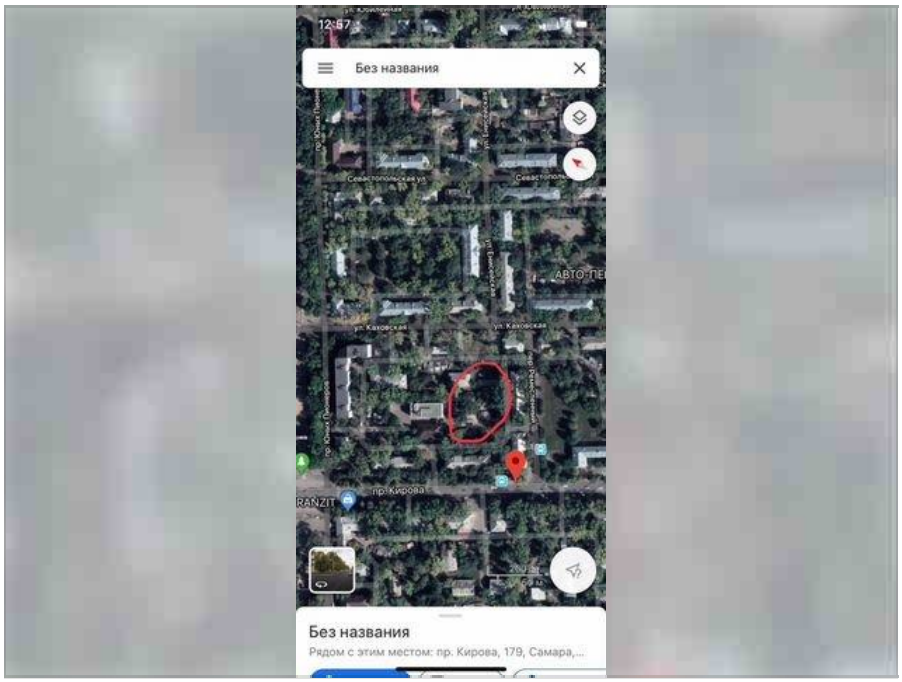
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

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 130

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

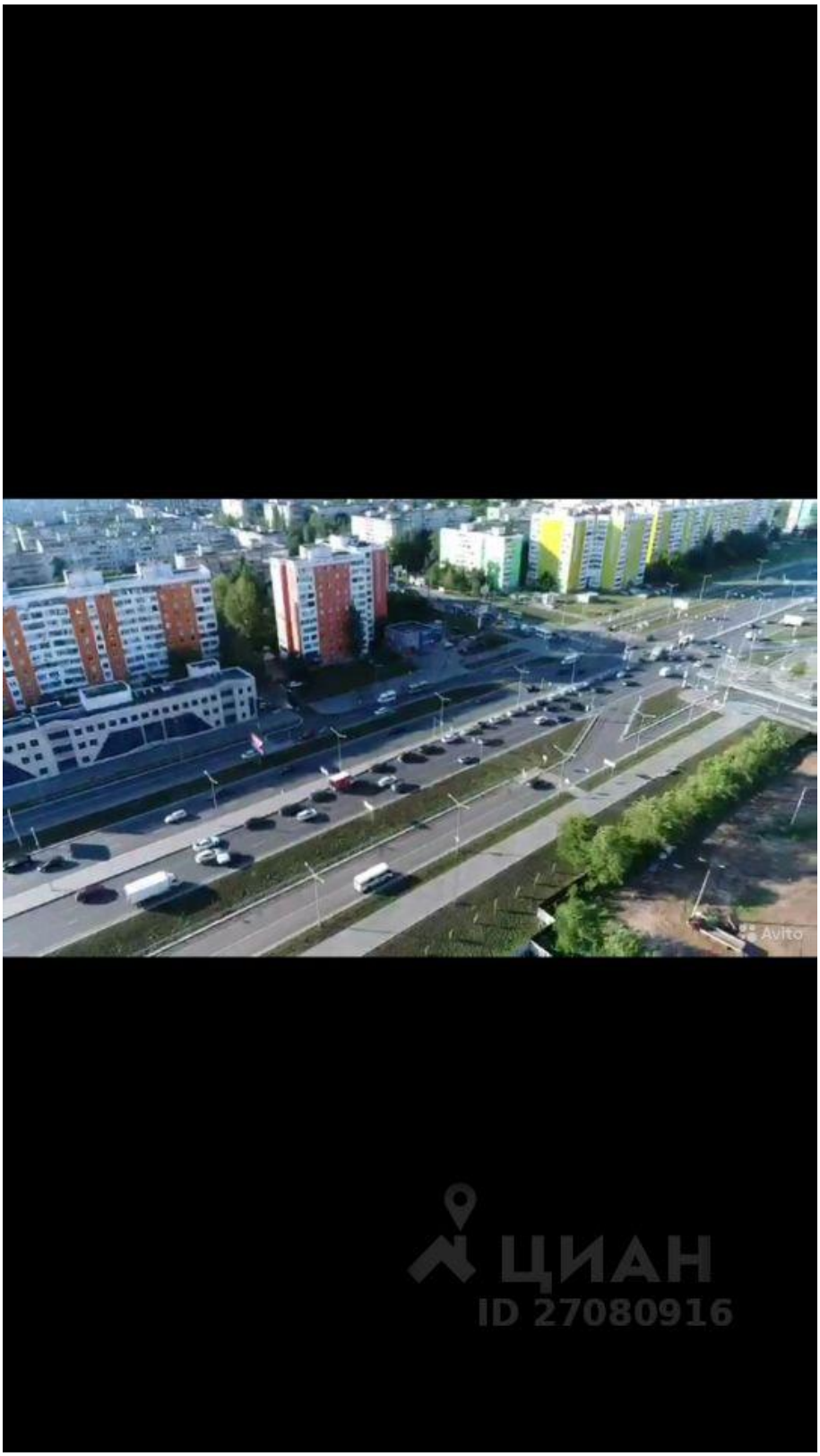
Подписаться

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

Сообщения 131

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

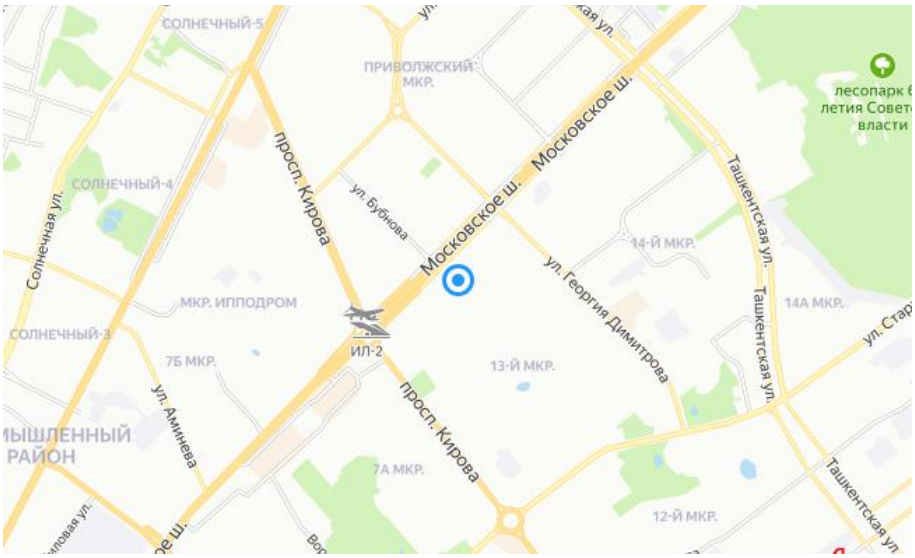
Уточнить условия

ВРИ	Высотная застройка

Технические характеристики

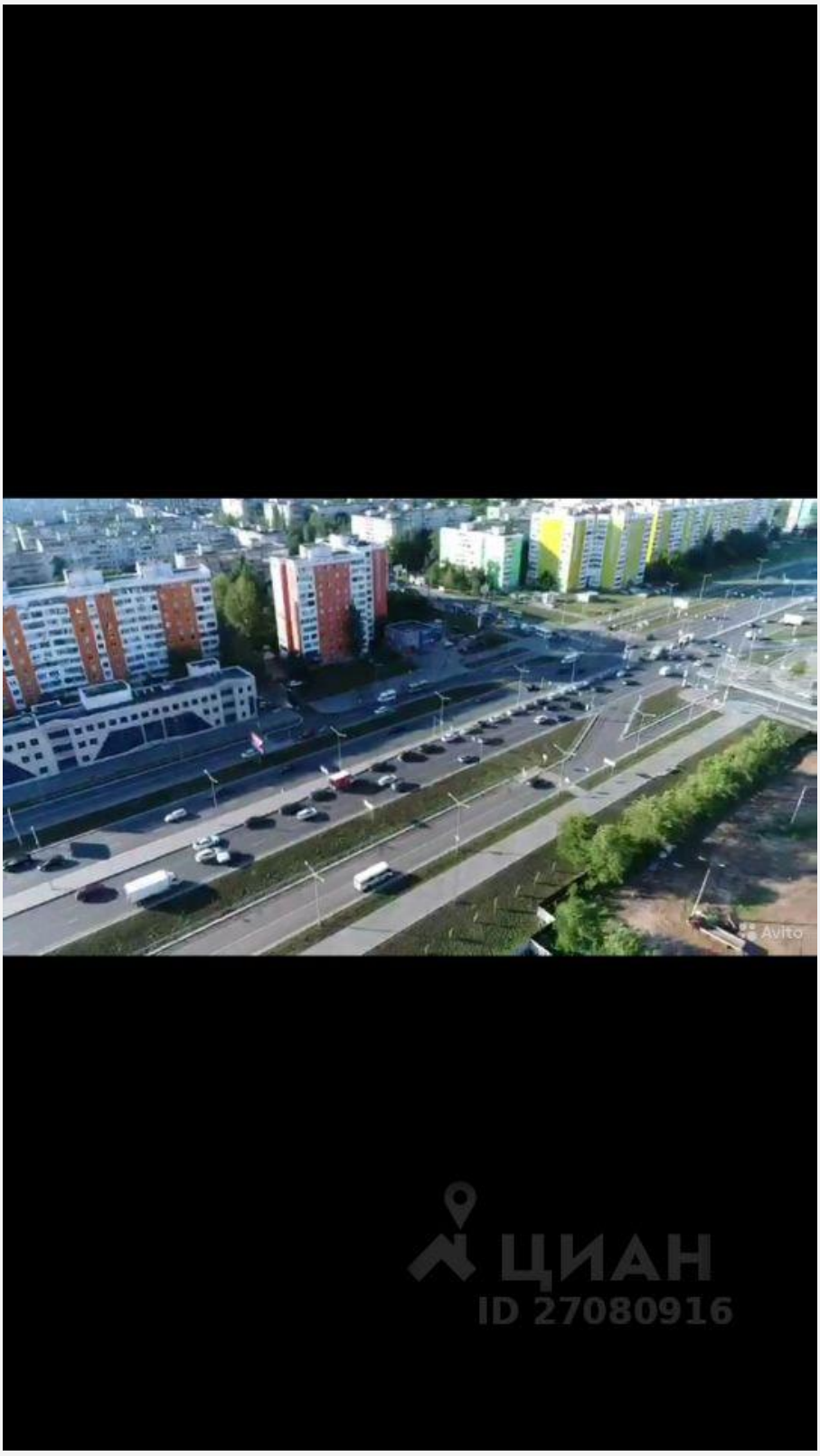
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

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

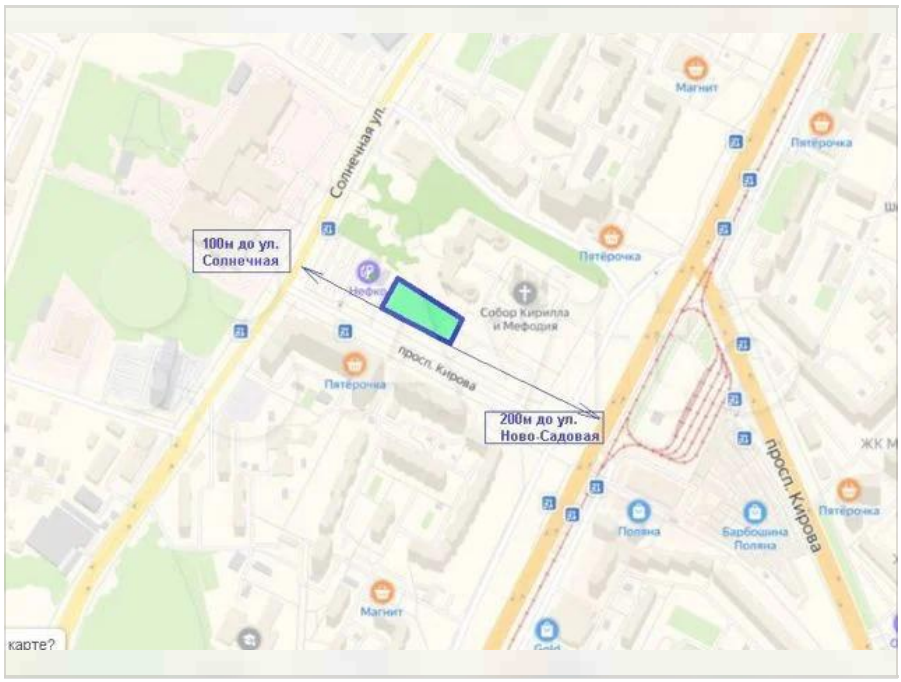
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

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

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1896978551, 2480 (+2)

Сообщения 135

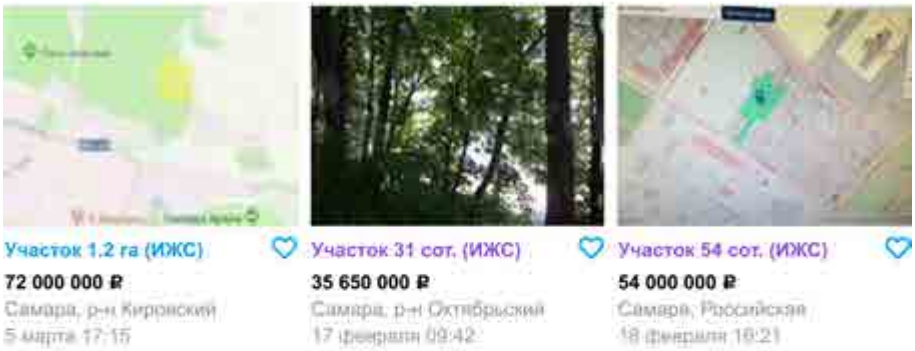
Продам земельный участок, прямоугольной ровной формы.

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

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

Пожаловаться

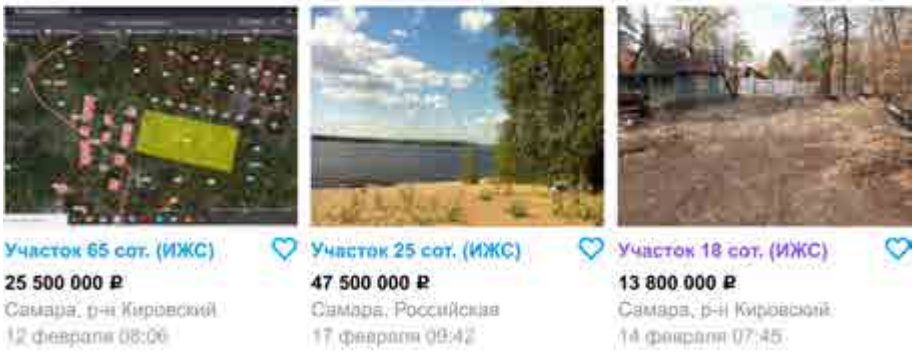
Похожие объявления



Участок 1.2 га (ИЖС)
72 000 000 ₽
Самара, р-н Кировский
5 марта 17:15

Участок 31 сот. (ИЖС)
35 650 000 ₽
Самара, р-н Октябрьский
17 февраля 09:42

Участок 54 сот. (ИЖС)
54 000 000 ₽
Самара, Российская
18 февраля 16:21



Участок 65 сот. (ИЖС)
25 500 000 ₽
Самара, р-н Кировский
12 февраля 08:06

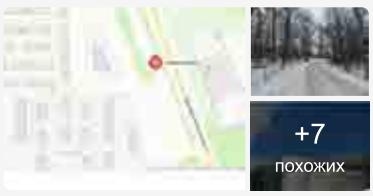
Участок 25 сот. (ИЖС)
47 500 000 ₽
Самара, Российская
17 февраля 09:42

Участок 18 сот. (ИЖС)
13 800 000 ₽
Самара, р-н Кировский
14 февраля 07:45

Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории

АН «Новая Жизнь»
Земельные участки



Подписаться

СДМ Коммерческая …
Земельные участки

Подписаться

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

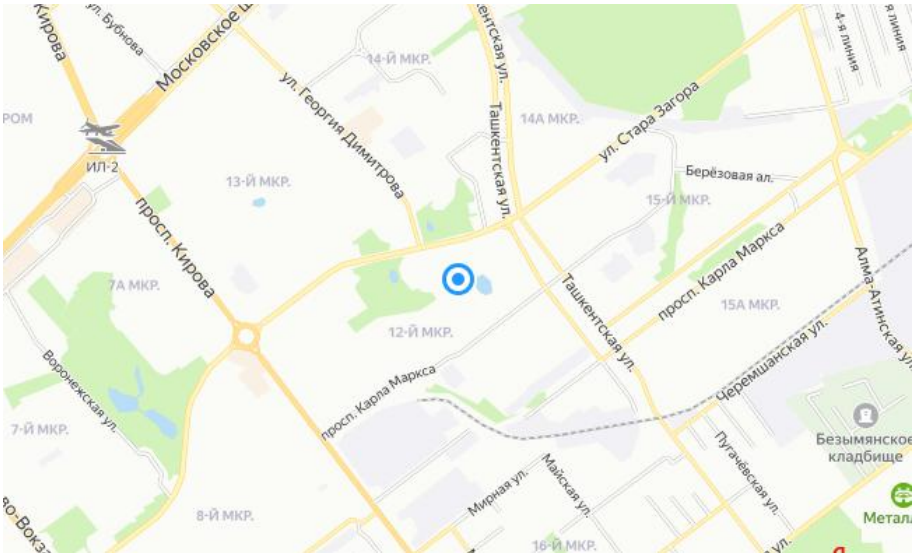
Бизнес Гарант
Агентство недвижимости

+7 958 733-08-05

Отзыв о сайте

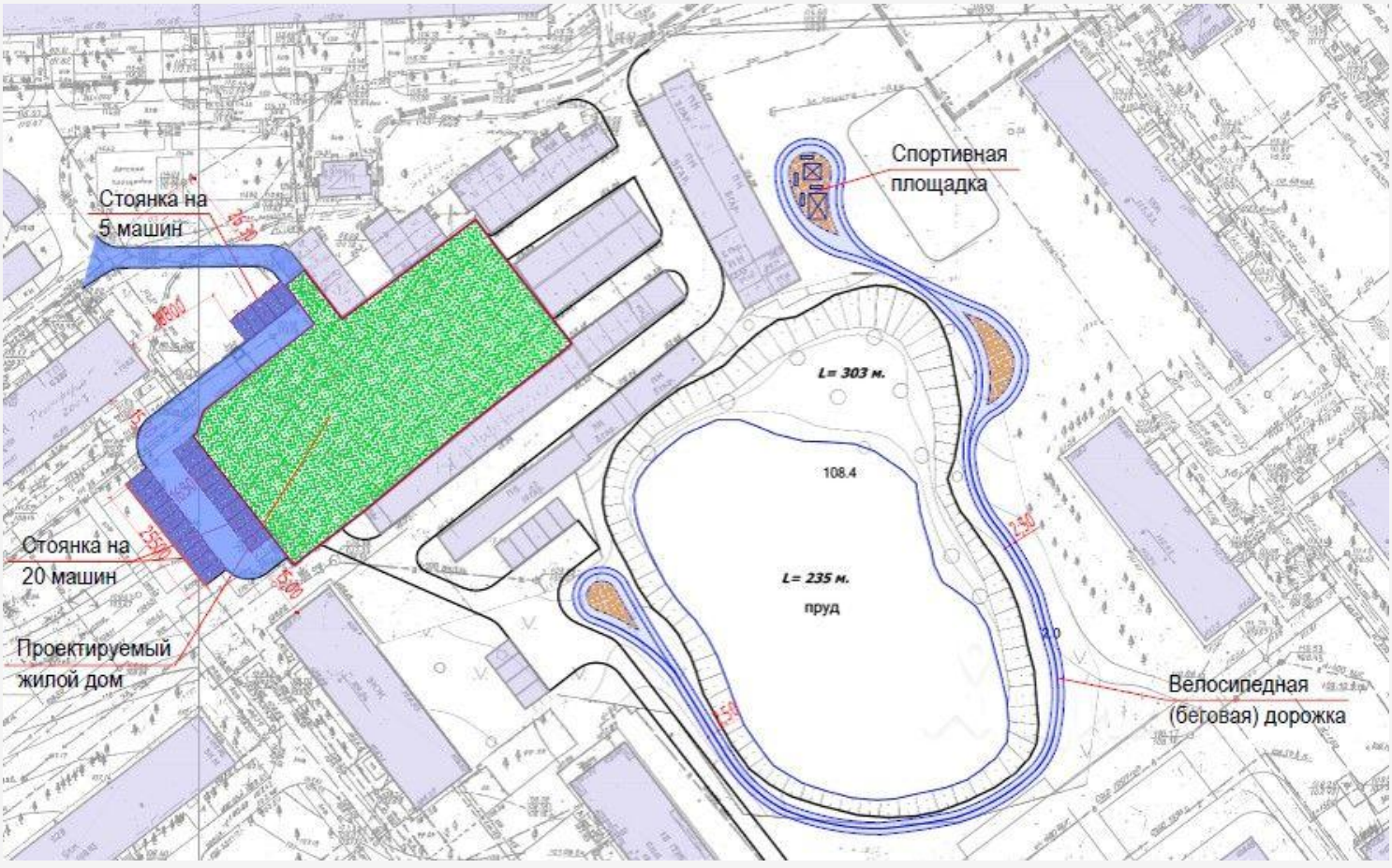
Обременение	Нет
ВРИ	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

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

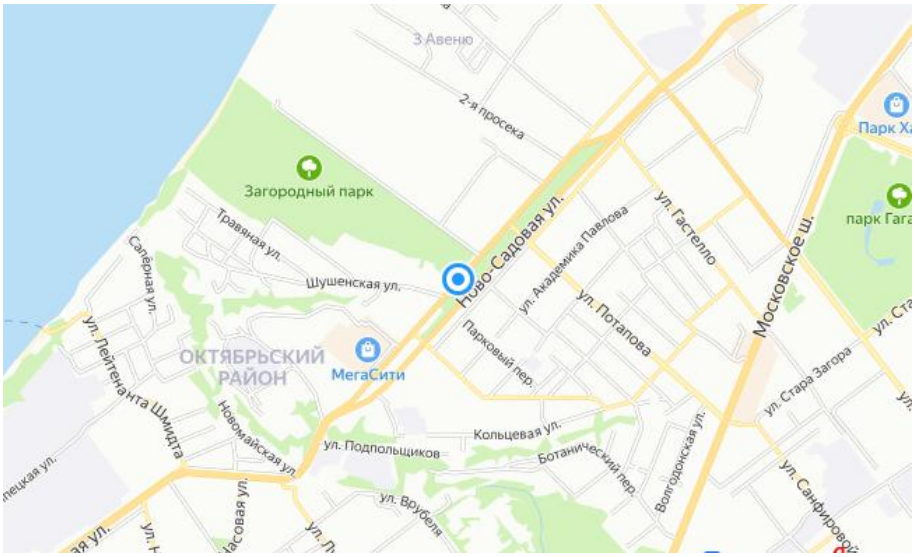
Камертон
На рынке с 2004 года

+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

ООО «ОКБС»®

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>