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

В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-28-0921-06

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

по состоянию на 17 сентября 2021 года
(дата составления отчета: 17 сентября 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,

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

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 сентября 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 17 сентября 2021 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 сентября 2021 года без НДС округленно составляет:

65 051 000,00 руб.
(Шестьдесят пять миллионов пятьдесят одна тысяча 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.

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1 Объект оценки (общая информация) 6
1.2 Основания для проведения оценки 7
1.3 Результаты оценки 7
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки 8
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
2.1 Перечень объектов оценки 10
2.2 Краткие данные об оценщиках 11
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 12
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки 12
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 13
3.1.1 Заявление оценщика 15
3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
3.1.3 Сведения о независимости оценщика 15
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 17
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 17
4.3 Международные стандарты оценки 17
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
5.2 Оцениваемые права 19
5.3 Обременения оцениваемых прав 19
5.4 Фотографии объекта оценки 21
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки 25
5.5.1 Местоположение на карте 27
5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru 29
5.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области 34
5.5.4 Краткая характеристика: 36
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 38
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 38
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 47
6.3 Анализ рынка объекта оценки 48
6.3.1 Краткое описание Самарской Области 48
6.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2020-2021 гг. 50

6.3.3 Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области 54
6.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области 55
6.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель 55
6.3.6 Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию 66
6.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения 70
6.3.8 Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения. 81
6.3.9 Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение 88
6.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 91
6.3.11 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 91
6.3.12 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 92
6.3.13 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 95
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 96
8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ 97
8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости 97
8.2 Методы оценки земельных участков 98
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 100
9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 101
9.1 Методика расчета 101
9.2 Выбор единиц сравнения 102
9.3 Подбор объектов-аналогов 102
9.3.1 Объекты - аналоги 103
9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 105
9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельный участок) по сравнительному подходу путем введения корректировок 109
9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 114
9.6.1 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объектов: 115
9.6.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос 116
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 117
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 118
11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки. 120
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 121

12.1 Перечень методической литературы.....121
13 ДОКУМЕНТАЦИЯ 122

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 08.09.2021 № 99/2021/415957170
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 09.09.2021 № 99/2021/416331886
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 08.09.2021 № 99/2021/415957170

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №28 от 30 августа 2021 года

1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	65 049 000,00	1,00	не применялся	0,00	65 049 000,00
	Итого:										**65 051 000,00**

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 сентября 2021 года составляет округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	65 049 000,00
	Итого:				**65 051 000,00**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	17 сентября 2021 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №28 от 30 августа 2021 года
Оцениваемый объект:	Нежилые здания общей площадью 2 178,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №28 от 30 августа 2021 года
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №28 от 30 августа 2021 года)
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	17 сентября 2021 года.
Срок проведения оценки:	С 30 августа 2021 года по 17 сентября 2021 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-28-0921-06
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.

2.1 Перечень объектов оценки

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

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
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) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. **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» №018740-1 от 29 марта 2021 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» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик 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).

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных 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;
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

- 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 сентября 2021 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 17 сентября 2021 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа
1	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 08.09.2021 № 99/2021/415957170
2	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482, 08.09.2021 № 99/2021/415988633
3	Выписки из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 09.09.2021 № 99/2021/416331886

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.[2]

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

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

[2] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

5.4 Фотографии объекта оценки

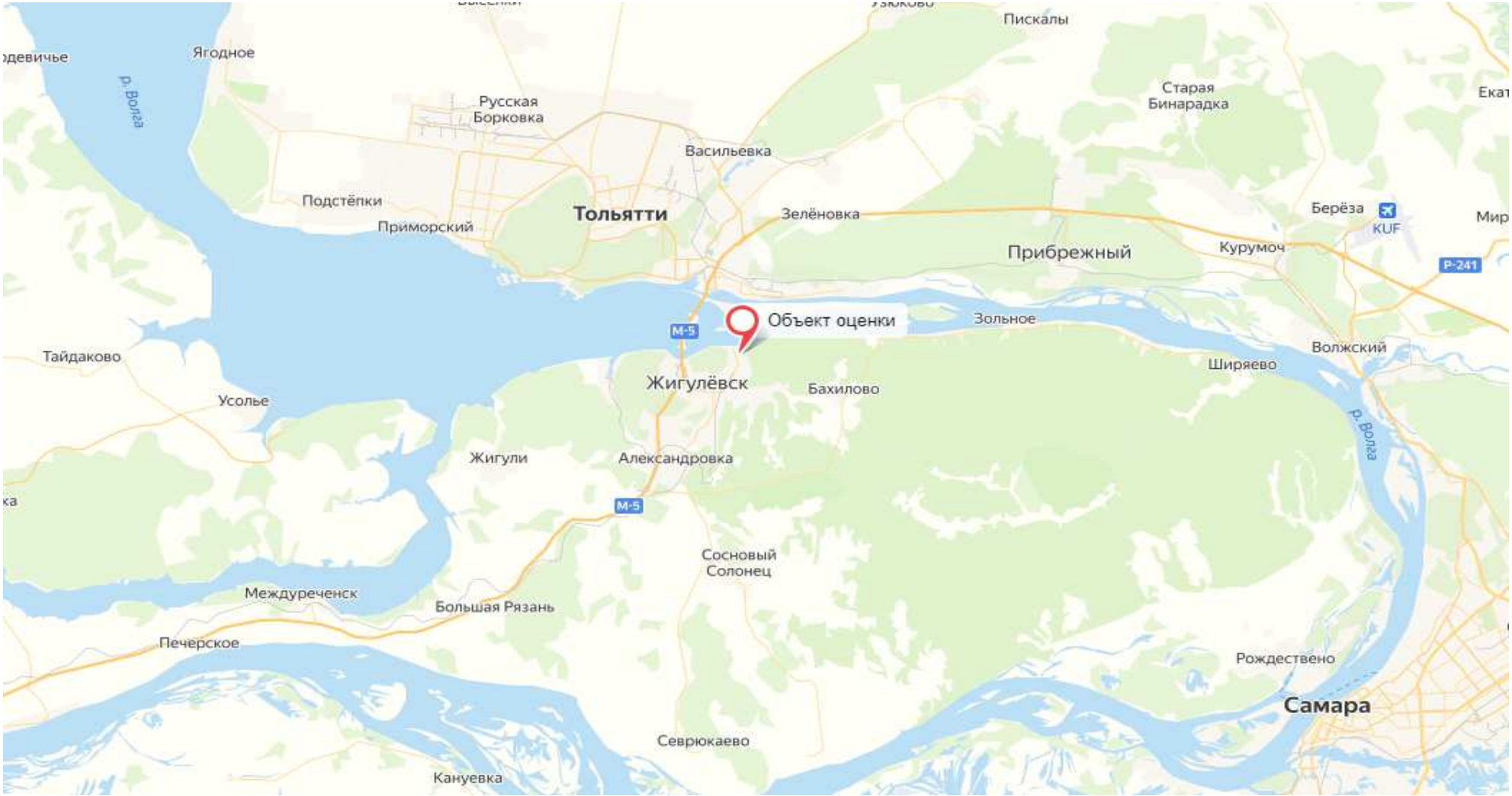
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0204003:614	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 08.09.2021 № 99/2021/415957170	4 764 087,24
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490, 09.09.2021 № 99/2021/416331886	20 985 806,87
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0000000:0026	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489, 08.09.2021 № 99/2021/415957170	334 546 158,83

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

5.5.1 Местоположение на карте



р. Волга
р. Волга
М-5
Московское ш.
Объект оценки
Отважный пр-д
Моржашинская ул.
Московское ш.
Отважный пр-д
Могутовая
Жигулёвск
Молодёжный просп.
Альпина
ул. Мира
ул. Ленина
Жигулёвск
Бахилово
ул. Ткачёва

5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

Земельный участок 63:02:0000000:26 Без координат границ

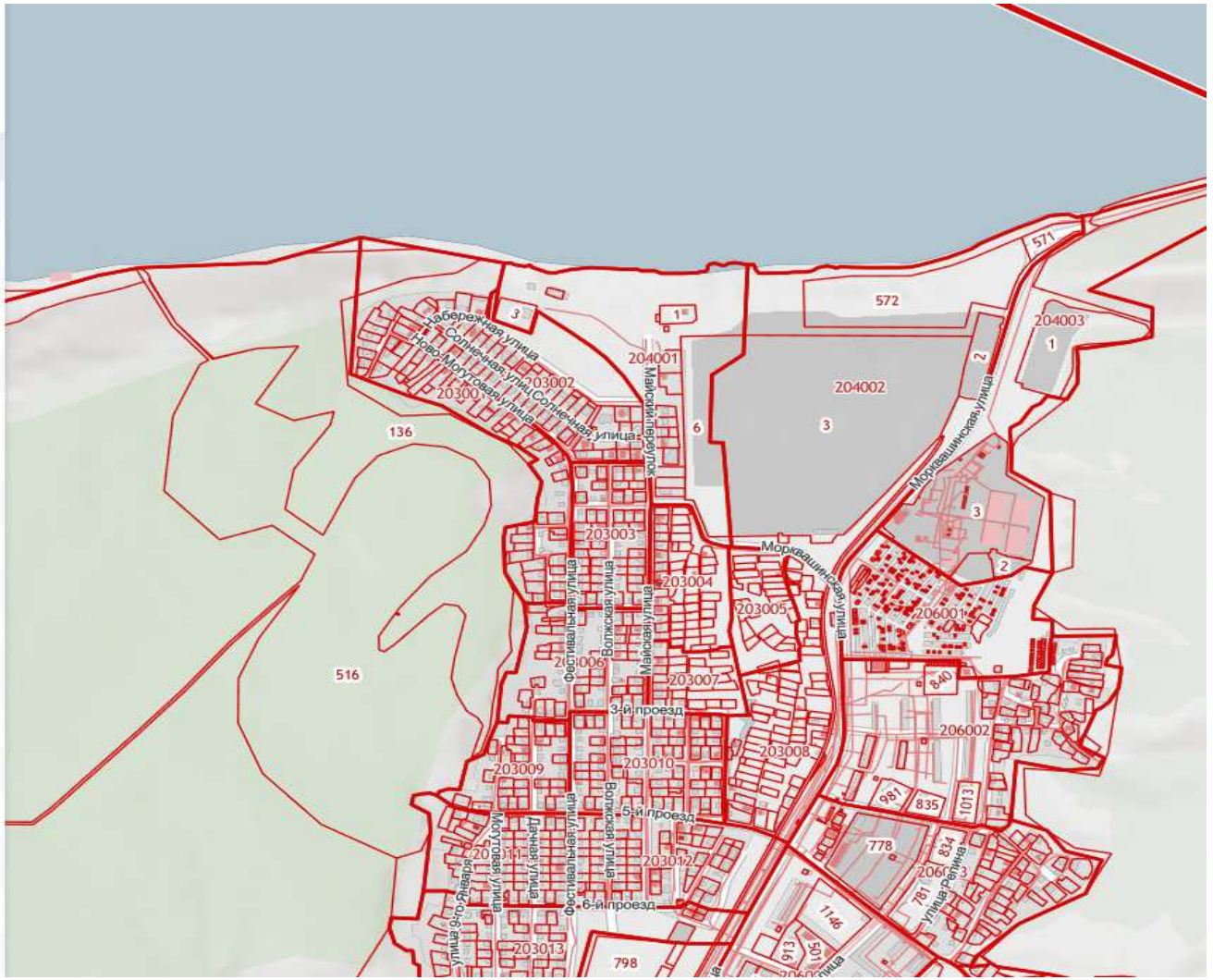
Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская

Для объектов жилой застройки

Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Единое землепользование
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26
Кадастровый квартал:	63:02:0000000
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	334 546 158,83 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	08.01.2021
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	227 981 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	-
Состав:	Земельные участки ЕЗП



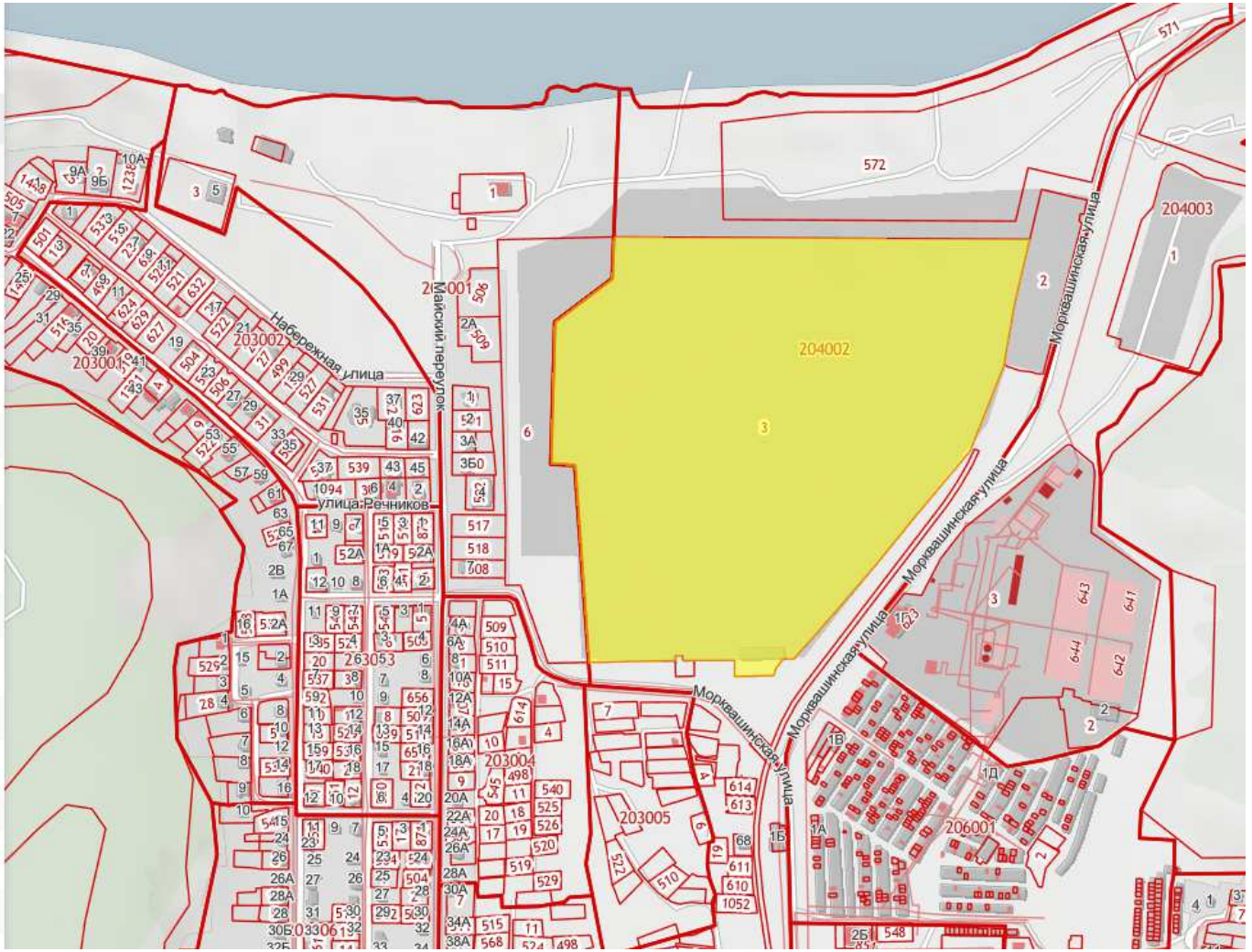
Земельный участок 63:02:0204002:3

-

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок в составе ЕЗП
Кадастровый номер:	63:02:0204002:3
Кадастровый квартал!:	63:02:0204002
Кадастровый номер ЕЗП:	63:02:0000000:26
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	776 114 959,64 руб.
Дата определения КС:	-
Дата внесения сведений о КС:	25.11.2013
Дата утверждения КС:	25.11.2013
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	193 223 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-



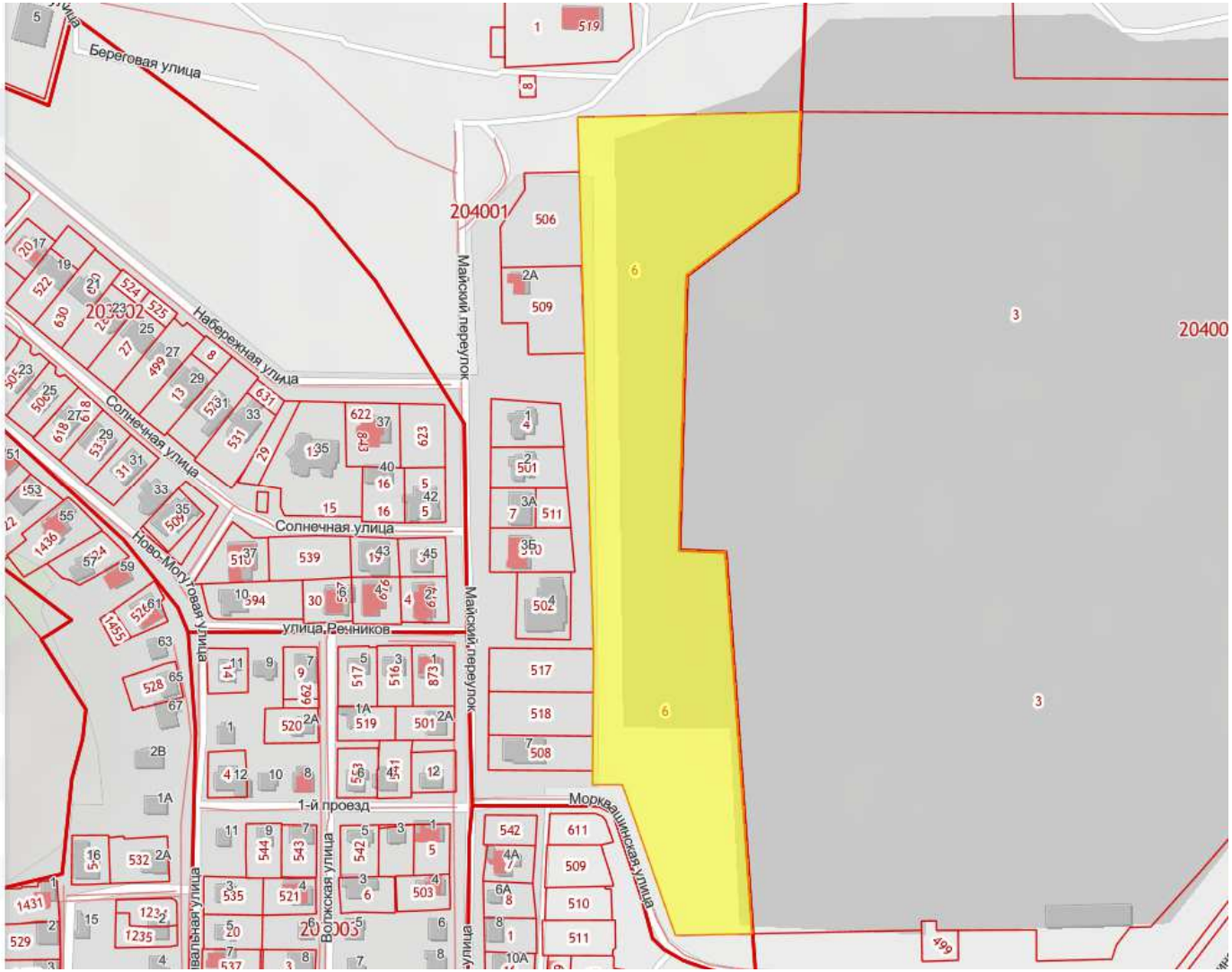
Земельный участок 63:02:0204001:6

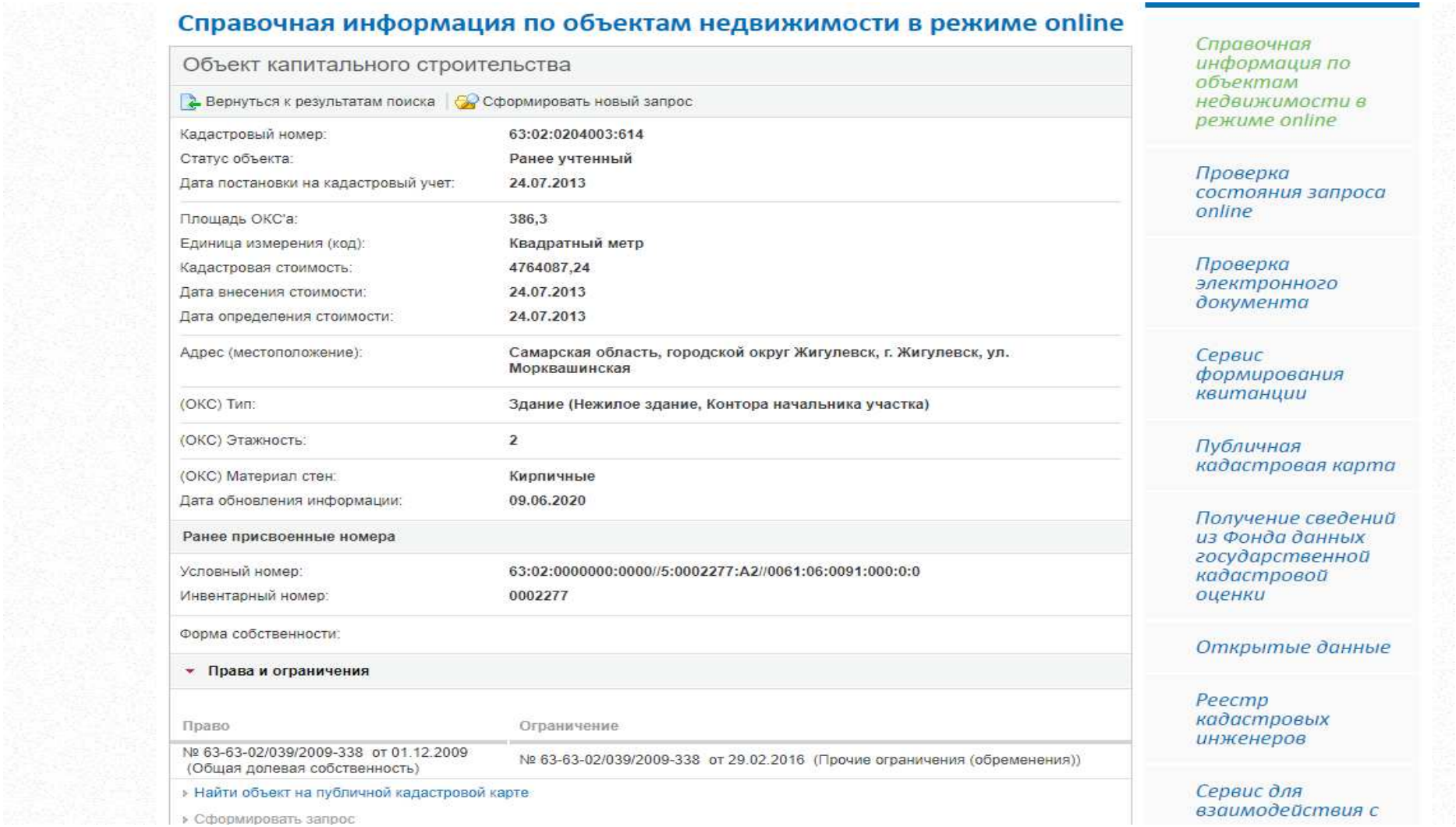
-

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок в составе ЕЗП
Кадастровый номер:	63:02:0204001:6
Кадастровый квартал!:	63:02:0204001
Кадастровый номер ЕЗП:	63:02:0000000:26
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	16 755 093,9 руб.
Дата определения КС:	-
Дата внесения сведений о КС:	25.11.2013
Дата утверждения КС:	25.11.2013
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	34 758 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-





Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:02:0204003:614
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Площадь ОКС'а:	386,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4764087,24
Дата внесения стоимости:	24.07.2013
Дата определения стоимости:	24.07.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Контора начальника участка)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	09.06.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0
Инвентарный номер:	0002277

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 63-63-02/039/2009-338 от 01.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-02/039/2009-338 от 29.02.2016 (Прочие ограничения (обременения))

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

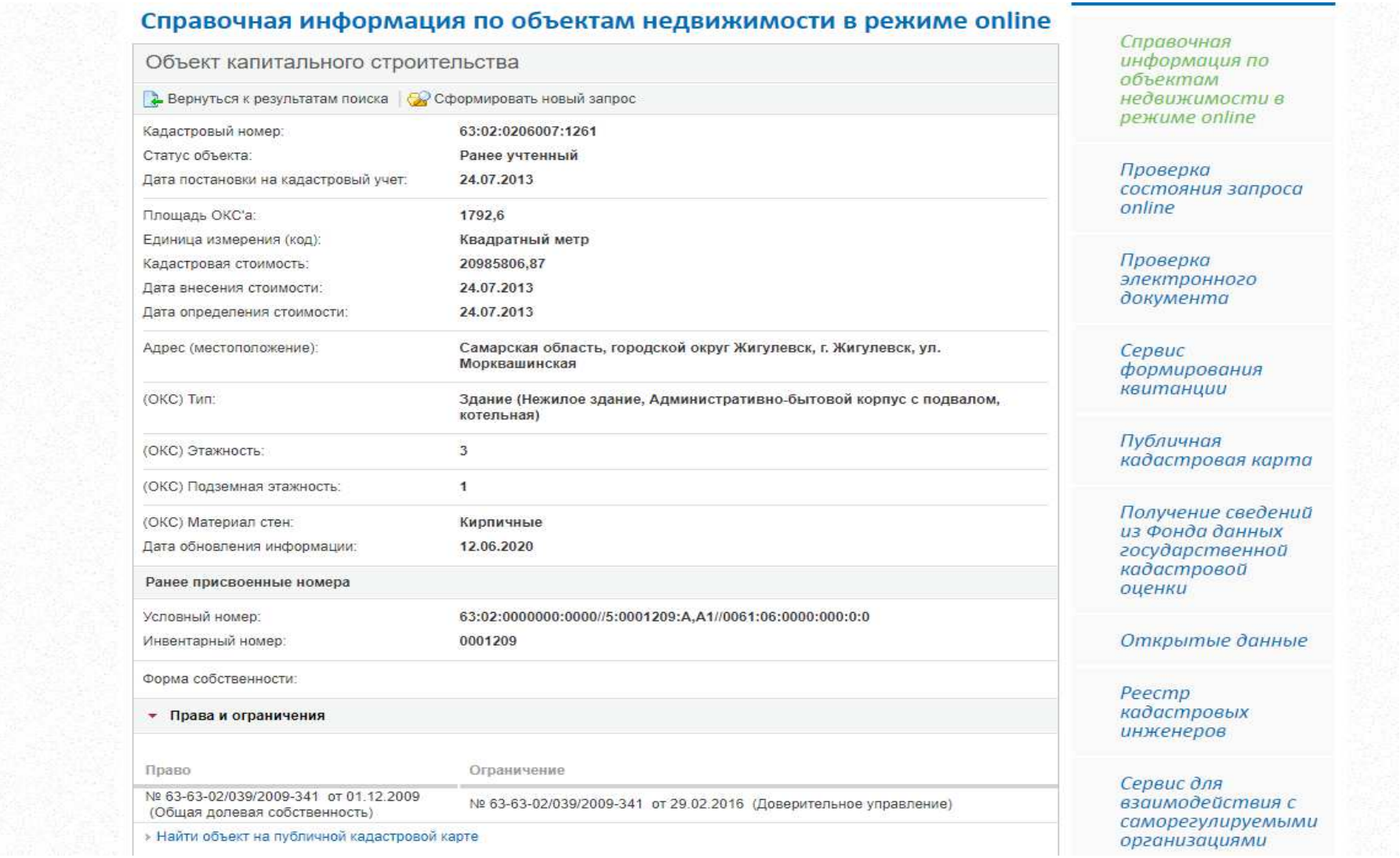
Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Площадь ОКС'а:	1792,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20985806,87
Дата внесения стоимости:	24.07.2013
Дата определения стоимости:	24.07.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	12.06.2020

Ранее присвоенные номера

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

Форма собственности:

Права и ограничения

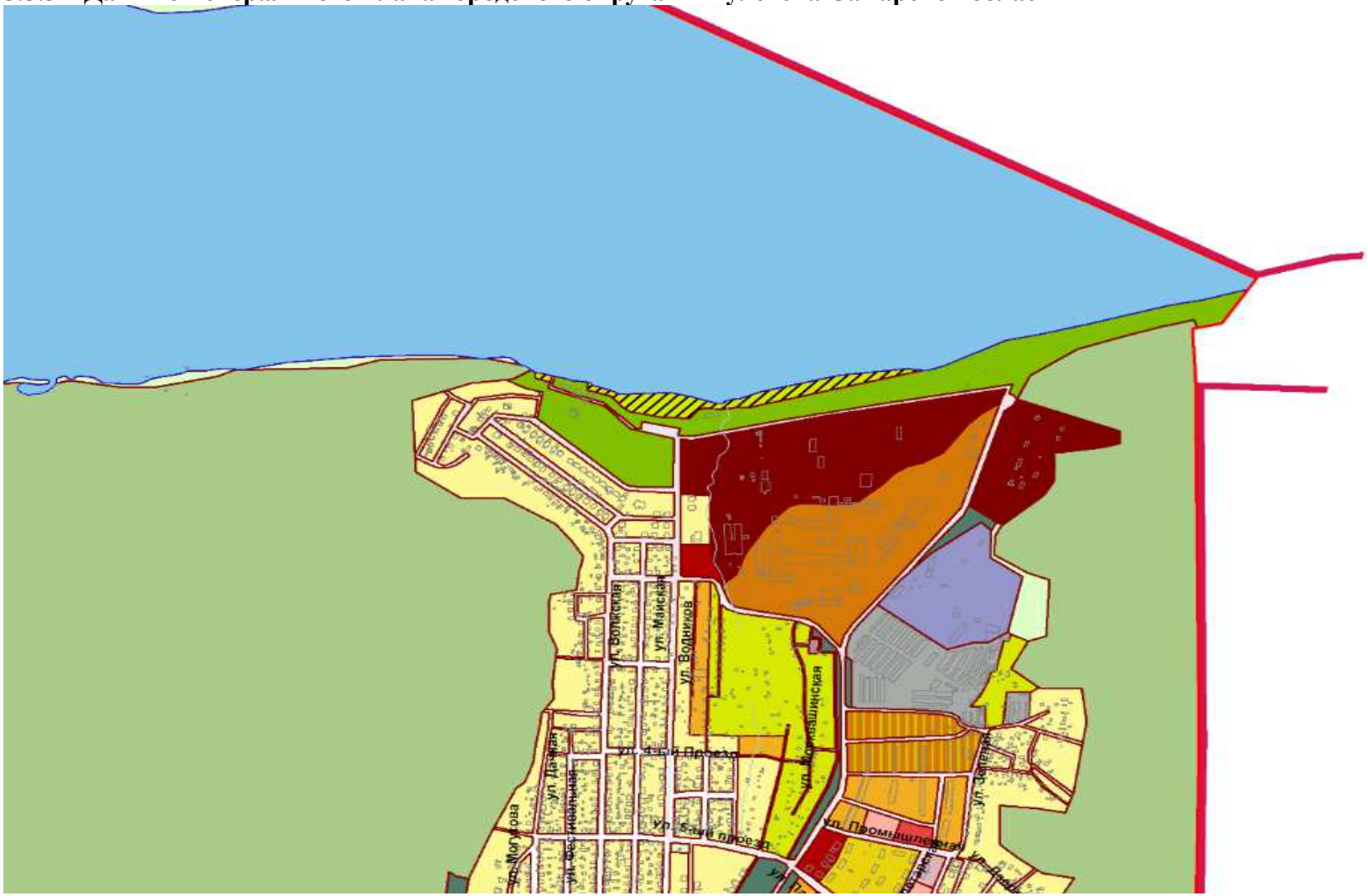
Право	Ограничение
№ 63-63-02/039/2009-341 от 01.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-02/039/2009-341 от 29.02.2016 (Доверительное управление)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Проверка состояния запроса online
Проверка электронного документа
Сервис формирования квитанции
Публичная кадастровая карта
Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
Открытые данные
Реестр кадастровых инженеров
Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

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

5.5.3 Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области



Источник информации:
https://zhigulevsk.org/index/departament_arhitektury_gradostroitelstva_i_zemelnyh_otnoshenij/arhitektura_gradostroitelstvo/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/vnesenie_izmenenij_v_generalnyj_plan_gorodskogo_okruga_zhigulevsk_samarskoj_oblasti_utverzhdennyj_resheniem_dumy_gorodskogo_okru/

5.5.4 Краткая характеристика:

Наименование	Контора начальника участка 63:02:0000000:000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0
Адрес местоположения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Кадастровый (или условный) номер	63:02:0204003:614
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	Нет данных
Этажность	1-2
Высота здания, м	Нет данных
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
Основные конструктивные элементы здания и их состояние	Фундаменты - бетонные блоки (трещины в швах между блоками, следы выступления солей и следы увлажнения стен); наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные (массовое отслоение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - сборные железобетонные плиты (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки -кирпичные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - железобетонные плиты (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные - отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Инженерное оборудование	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
Дополнительная информация	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Наименование	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Адрес местоположения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Кадастровый (или условный) номер	63:02:0206007:1261
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	Нет данных

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в июне 2021 года составил 8,5% после роста на 11,1% (по уточненной оценке) в мае. По итогам I полугодия ведомство оценило рост ВВП в 4,6% к соответствующему периоду 2020 года. При этом высокие темпы годового роста ВВП были ожидаемы во II квартале и в целом за I полугодие на фоне низкой базы прошлого года. Так как в III квартале 2020 года падение ВВП существенно замедлилось, с III квартала текущего года темпы роста в годовом выражении значительно снизятся.

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

По данным Росстата, в июне 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее оказался двузначным. Тем не менее, темп роста промышленности начал замедляться и составил 10,4% после увеличения на 12,3% в мае (по уточненным данным). По итогам I полугодия 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то **«Добывающая промышленность»** ускорила выпуск до 13,8% (на фоне спада экономической активности годом ранее ввиду «коронавирусных ограничений») после роста на 12,6% в мае. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост выпуска замедлился до 7,7% после увеличения на 12,1% месяцем ранее. В

сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска замедлился до 8% после увеличения на 8,1% в мае. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска ускорился до 32,3% после роста на 27,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,9	+6,0	+30,8
Май'21	+12,6	+12,1	+8,1	+27,4
Июнь'21	+13,8	+7,7	+8,0	+32,3
I полугодие'21	**+0,0**	**+6,4**	**+7,2**	**+30,2**

Таким образом, в июне 2021 наблюдалось улучшение динамики в сегментах **«Добыча полезных ископаемых»**, а также **«Водоснабжение»**. При этом по итогам I полугодия все сегменты за исключением добывающих отраслей показывают положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Июнь 2021	Июнь 2021 / Июнь 2020	I полугодие 2021 / I полугодие 2020
Добыча угля, млн тонн	210	+2,2%	+8,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	255	+11,8%	-3,6%
Природный газ, млрд м3	337	+25,5%	+15,0%
Мясо скота, млн тонн	1,5	-3,2%	+0,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,3	+1,9%	-2,6%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,9	-10,3%	-8,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	89,4	+54,0%	+36,8%
Спецодежда, млрд руб.	9,7	-11,6%	-8,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,5	-2,8%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,1	+16,2%	+11,5%
Цемент, млн тонн	26,1	+8,7%	+3,9%
Бетон товарный, млн м3	18,0	+20,2%	+16,4%
Прокат готовый, млн тонн	33,0	+11,5%	+8,5%
Трубы стальные, млн тонн	5,5	+0,8%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	736	+16,9%	+44,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	85,6	+78,9%	+59,7%

В **добывающем сегменте** продолжается рост объемов добычи **угля**, **природного газа** и **нефти**. При этом **добыча нефти** и **газа** незначительно ускорили свои годовые темпы роста в июне, в то

время как рост **добычи угля** замедлился с 11% до 2,2%. По итогам полугодия в добывающем сегменте выделяется динамика **добычи нефти**, остающаяся отрицательной (-3,6% после снижения на 6,2% по итогам января-мая). В продовольственном сегменте отметим возврат к сокращению выпуска **мяса скота** (-3,2% после увеличения на 2,3% в мае), а также постепенное ускорение производства **мяса птицы** (+1,9% после увеличения на 0,9% месяцем ранее). **Производство рыбы и рыбных продуктов** продолжило снижение в июне (-10,3% после падения на 11,2% в мае). В легкой промышленности отметим ускорение темпов роста выпуска **трикотажных и вязаных изделий** (+54% после роста в мае на 46,9%), при этом объемы производства **спецодежды** замедлили темпы падения (-11,6% после обвала на 48,1% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то в целом оно демонстрирует умеренные темпы роста (при этом по некоторым позициям – **«Блоки и конструкции»**, **«Бетон»** - рост составляет 15-20%, вероятно, на фоне низкой базы прошлогоднего периода), а с начала года лишь производство **керамических кирпичей** остается «в минусе» (-5,7%, при этом в июне снижение составило 2,8%). В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась положительной. Так, рост производства **готового проката** замедлился до 11,5% после увеличения на 18,9% в мае (а рост с начала года ускорился до 8,5% после 7,9% месяцем ранее), однако выпуск **стальных труб** практически приостановился (+0,8% после роста на 20,1% в мае). Производство **легковых автомобилей** выросло на 16,9% (рост за полугодие замедлился до 44,3% после +51,4% по итогам января-мая), при этом выпуск **грузовых автотранспортных средств** ускорился до 78,9% после +60% месяцем ранее. С начала года темпы роста производства этой позиции ускорились до 60% с 55% по итогам пяти месяцев 2021 года.

Ближе к концу июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2021 года. Этот показатель составил 9,466 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,120 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 3 раза.

Показатель	Январь-май 2021 г.	Справочно: Январь-май 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 466,2	+3 120,3
Доля убыточных предприятий	30,4%	36,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2021 г., млрд руб.	Январь-май 2021 г. / Январь-май 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+244,5	+61,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 240,1	> в 2,1 раза
Обрабатывающие производства	+2 966,5	> в 3,9 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+569,6	+44,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+472,5	+29,8%
Водоснабжение	+40,5	> в 2,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 854,6	> в 4,8 раза
Строительство	+125,2	> в 3,5 раза
Транспортировка и хранение	+330,6	+98,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+30,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-10,9	-
Информация и связь	+176,2	+27,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+13,7	-

По итогам января-мая 2021 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является сектор «**Почтовая связь и курьерская деятельность»**, который зафиксировал убыток в 10,9 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности **«Строительство»** (> в 3,5 раза), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (> в 4,8 раза), **«Обрабатывающие производства»**, где показатель вырос в 3,9 раза по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, а также **«Добыча полезных ископаемых»** (> в 2,1 раза). Среди других видов деятельности, значительно нарастивших сальдированный финансовый результат, отметим **«Транспортировку и хранение»** (почти двукратный рост), **«Сельское, лесное хозяйство»** (+61,6%) , а также **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** (+44,7%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в июне составила 204 млрд руб. после 216 млрд руб. в мае (в основном это произошло за счет валютной переоценки на фоне укрепления среднего курса рубля). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 106,8 млрд руб. Для сравнения, в июне 2020 года прибыль сектора составила всего 79 млрд руб. По итогам I полугодия 2021 года прибыль российских банков достигла 1,2 трлн руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 595 млрд руб.) по сравнению с 787 млрд руб. годом ранее. По пояснениям ЦБ, рост прибыли банковского сектора с начала года обусловлен, в первую очередь, ростом бизнеса и сокращением расходов на резервы (объем снижен с 729 до 298 млрд руб.).

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов снизился за месяц на 0,8% до 110,2 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** замедлил темпы роста и увеличился всего на 43 млрд руб. и составил 39,9 трлн руб. При этом стоит отметить, что произошло снижение валютной задолженности, в то время как объем рублевой – увеличился. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** продолжил расти высокими темпами (увеличился на 558 млрд руб. до 22,8 трлн руб.) на фоне ускорения ипотечного кредитования (по предварительным данным до 3% в июне после 2,1% в мае благодаря рекордным выдачам в рамках программы льготной ипотеки, в том числе из-за объявления об изменении ее условий с 1 июля 2021 года). Также стоит отметить, что по комментариям Банка России, в июне четвертый месяц подряд сохраняется высокий темп роста необеспеченного потребительского кредитования. По состоянию на 1 июля 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 62,7 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

В первую неделю июля 2021 года на фоне традиционной индексации тарифов на услуги ЖКХ, рост цен превысил 0,5%, в последующие недели рост был незначительным, а в конце месяца Росстат начал фиксировать символическую дефляцию в размере 0,01-0,06%. По итогам месяца ведомство оценило рост цен в 0,31%. С начала 2021 года инфляция составила 4,5%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля рост цен изменился незначительно, составив 6,46% после 6,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Апрель	0,80%	0,58%
Май	0,30%	0,74%
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%

Динамика валютного курса остается одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В июле 2021 года среднее значение курса доллара на фоне относительно высокой волатильности цен на нефть увеличилось до 73,9 руб. с 72,6 руб. за доллар в июне. К концу месяца курс снизился до 73,1 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'21	75,7	74,4	76,1
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 23 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 6,5% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что российская экономика достигла допандемического уровня во II квартале 2021 года, при этом вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов возрос в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. С учетом высоких инфляционных ожиданий это значимо сместило баланс рисков для инфляции в сторону проинфляционных, и может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Как заявляет ЦБ, принятое решение по ключевой ставке направлено на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%. По обновленному прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики по итогам текущего года инфляция окажется в диапазоне 5,7-6,2%, в 2022 году – от 4 до 4,5%, а к 2023 году – выйдет на целевой уровень в 4%.

Стоит отдельно упомянуть, что в первые дни после решения ЦБ по ключевой ставке на рынке облигаций в целом наблюдалось заметное снижение доходностей (рост цен), в особенности – государственных бумаг. Это может свидетельствовать о том, что ожидаемое решение Банка России о повышении ставки нашло отражение в падении цен уже в июне. При этом за решением по ставке не последовало какого-либо значимого изменения курса рубля.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли и международные потоки капитала между Россией и остальным миром. Информацию об этом можно получить, изучив оценку платежного баланса РФ за I полугодие 2021 года.

В первой половине июля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I полугодие 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 43,1 млрд долл., показав рост на 71,7% относительно значения за аналогичный период прошлого года. **Торговый баланс** увеличился на 24,8% до 62,4 млрд долл., что стало следствием ускоренного восстановления **товарного экспорта** над **импортом** во II квартале. При этом по итогам I полугодия товарный экспорт вырос на 27,3% до 203,4 млрд долл. на фоне роста мировых цен на большинство сырьевых товаров российского экспорта, а также увеличения физических объемов экспорта ряда товаров вследствие восстановления внешнего спроса. Что касается **импорта товаров**, то его объем вырос на 28,4% до 141 млрд долл. Превышение импорта товаров над докоронавирусным уровнем продолжило нарастать в связи с усилением производственной и потребительской активности в России. В то же время, **импорт услуг** продолжали сдерживать ограничения на зарубежные поездки, в результате действия которых потребительский спрос частично сместился с импорта услуг на импорт товаров. Это привело к падению дефицита **сальдо баланса услуг** в 2,3 раза до 3,6 млрд долл. **Сальдо баланса оплаты труда** сформировалось на близком к нулю значении (0,1 млрд долл.) после отрицательного сальдо в 1 млрд долл. годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** увеличился на 3,8% до 13,6 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IП 2021 г.	Справочно: IП 2020 г.	IП 2021 / IП 2020, %
Счет текущих операций	43,1	25,1	+71,7%
Торговый баланс	62,4	50,0	+24,8%
Экспорт	203,4	159,8	27,3%
Импорт	141,0	109,8	+28,4%
Баланс услуг	-3,6	-8,2	< в 2,3 раза
Баланс оплаты труда	0,1	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,6	-13,1	+3,8%

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на близком к нулю уровне в 0,2 млрд долл. (годом ранее было минус 0,2 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны упало на 48,2% до 8,7 млрд долл. В то же время **чистое приобретение зарубежных активов**,

наоборот, выросло на 32,2% до 22,6 млрд долл. на фоне наращивания покупок небанковскими секторами, частично компенсированного продажами банковским сектором.

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

Показатели	IП 2021 г.	Справочно: IП 2020 г.	IП 2021 / IП 2020, %
Счет операций с капиталом	0,2	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	-8,7	-16,8	-48,2%
в т.ч. частным сектором	-6,8	-16,3	< в2,4 раза
Чистое приобретение финансовых активов (знак «–» - продажа)	22,6	17,1	+32,2%
в т.ч. частным сектором	21,4	15,9	+34,6%
Чистые ошибки и пропуски	0,1	1,1	< в 11 раз
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	28,2	31,2	-9,6%

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, составило 6,8 млрд долл. (в том числе на банки пришлось около 40% объема погашения). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 21,4 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 3,5 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 24,9 млрд долл.). Значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** оказалось близким к нулю (0,1 млрд долл.). В результате, по итогам I полугодия 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил 28,2 млрд долл., сократившись почти на 10% по сравнению со значением за аналогичный период предыдущего года (31,2 млрд долл.).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован приблизительно в равной степени как погашением обязательств, так и покупкой зарубежных финансовых активов, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковскими секторами при незначительном погашении обязательств.

Показатель	1.07.20	1.07.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,455	471,385	-2,5%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	568,872	591,745	+4,0%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2021 года за год сократился на 2,5%, составив 471,4 млрд долл. При этом с начала года размер иностранной задолженности страны увеличился на 4 млрд долл. (+0,9%). Главным образом это произошло вследствие роста обязательств банковского сектора при одновременном сокращении внешнего долга органов государственного управления и прочих секторов. Снижение задолженности небанковских секторов и органов государственного управления произошло на

фоне введения санкций на новый государственный долг во II квартале 2021 года и снижения интереса глобальных инвесторов к долговым инструментам, эмитированных странами с развивающимися рынками. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то на годовом окне по состоянию на 1 июля их объем увеличился на 4% до 591,7 млрд долл. в основном вследствие покупки валюты в рамках бюджетного правила и управления резервными активами.

Выводы:

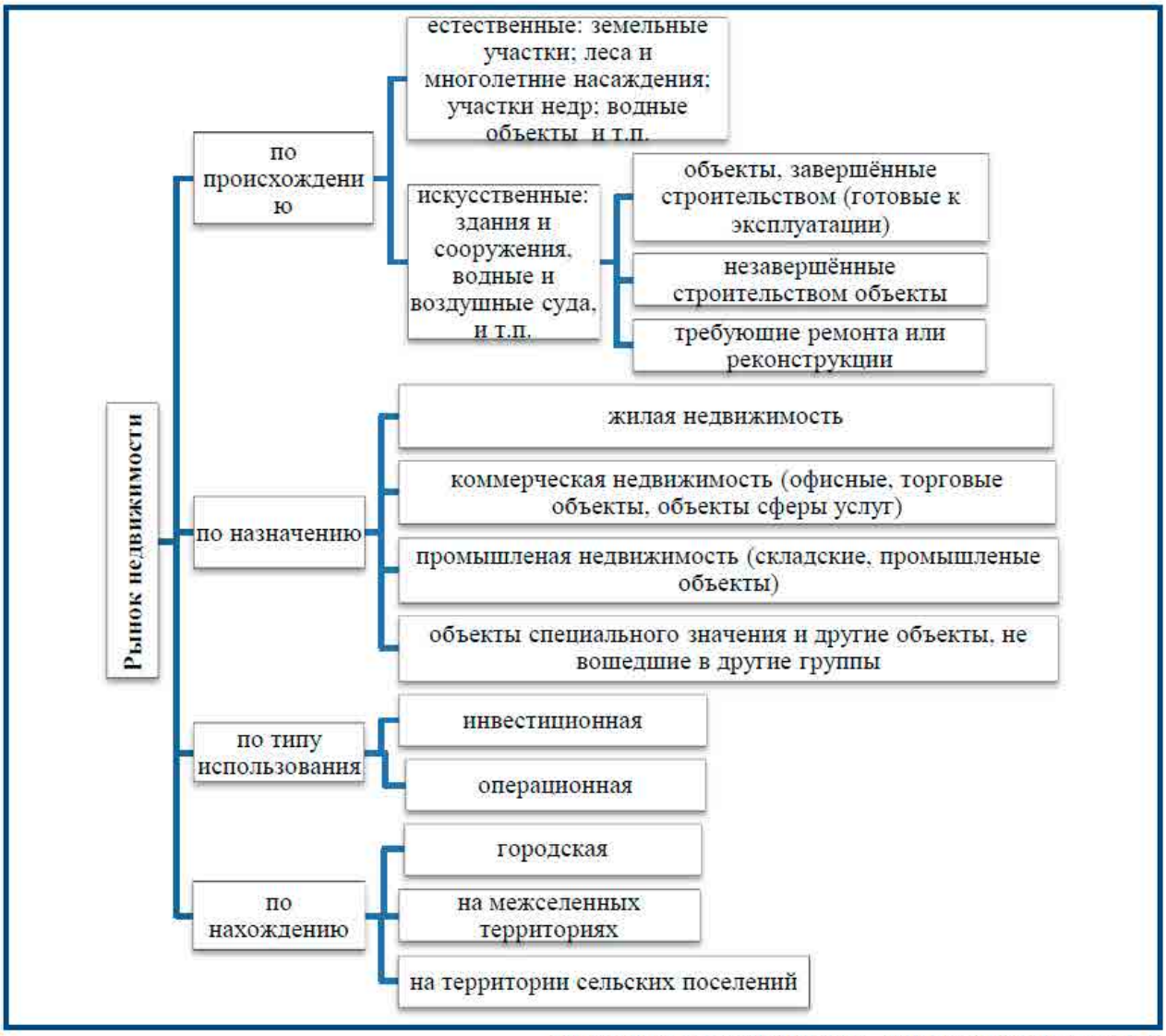
- ***Рост ВВП в июне 2021 года составил 8,5% на фоне низкой базы июня 2020 года, а за I п/г 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,6%;***
- ***Промпроизводство в июне 2021 года в годовом выражении выросло на 10,4%, при этом по итогам I п/г 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2021 года вырос в 3 раза до 9,466 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,6 п.п. до 30,4%;***
- ***Прибыль банковского сектора в июне составила 204 млрд руб. после 216 млрд руб. в мае. За январь-июнь 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,2 трлн руб. по сравнению с 787 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Рост потребительских цен в июле 2021 года составил 0,31%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа 2021 года инфляция за месяц изменилась незначительно с 6,5% до 6,46%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в июле 2021 года увеличилось до 73,9 руб. по сравнению с 72,6 руб. в июне;***
- ***Значение ключевой ставки на заседании Совета директоров Банка России 23 июля было увеличено на 100 б.п. до 6,5% годовых на фоне роста инфляционного давления и более быстрого, чем ожидалось восстановления экономики;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июня 2021 года выросло на 71,7% до 43,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 9,6% и составил 28,2 млрд долл.;***
- ***Величина внешнего долга РФ по состоянию на 1 июля 2021 года сократилась за год на 2,5% до 471,4 млрд долл., в то время как объем международных резервов за этот же период увеличился на 4% до 591,7 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyul_2021/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

6.3.1 Краткое описание Самарской Области

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

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

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

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

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

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

Рисунок 6.1 Местоположение Самарской области на карте России

Рисунок 6.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:
https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маем 2021 года – 100,2 процента. В январе-

июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

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

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

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

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

Таблица 6.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.
На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.
По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

При написании раздела использовались следующие источники:

- *Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области http://samarastat.gks.ru/*
- *Сайт администрации г.о. Самара http://city.samara.ru/*
- *Сайт Думы городского округа Самара http://www.gorduma.samara.ru/*
- *Сайт Государственной службы занятости Самарской области http://trud.samregion.ru/*
- *Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области*
- *Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области http://samarastat.gks.ru*

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

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

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

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

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

Источник информации:

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

6.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

6.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

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

Таблица 6.3 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2019г.	2020г.	2020г. 2019г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,3	4066,9	-0,4

2	Земли населенных пунктов, в т. ч. – городских населенных пунктов – сельских населенных пунктов	359,8 170,8 189,0	360,2 171,2 189,0	0,4 0,4 0
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,4	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,92% и земли лесного фонда – 10,3%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,33%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области. Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке № 4.1.

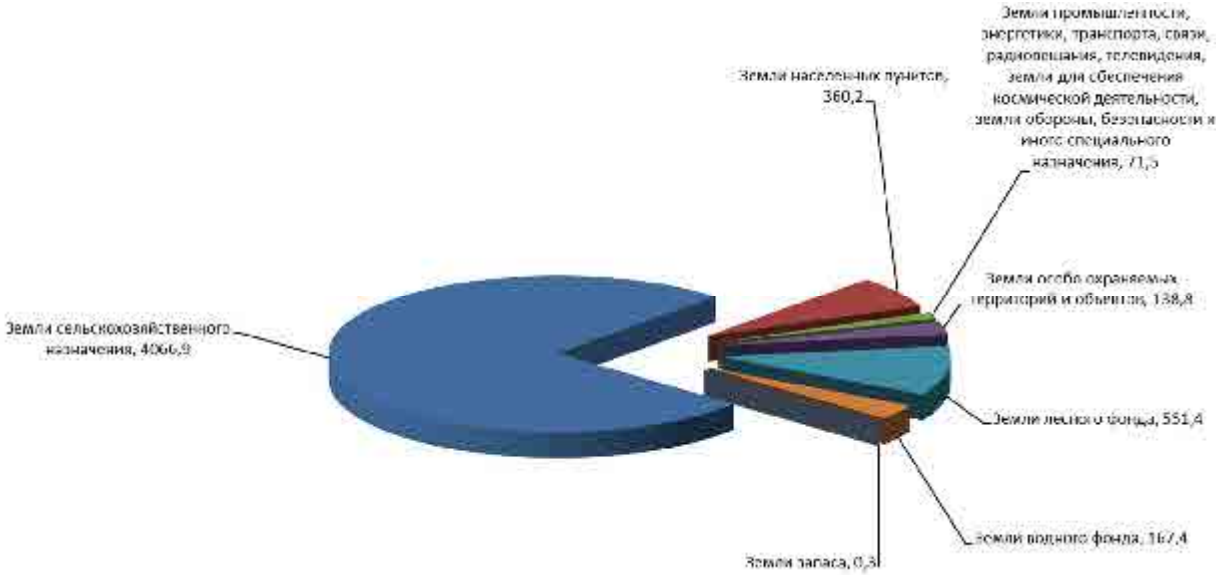


Рисунок 6.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2020 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами - для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда

перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

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

- перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 475 га за счет включения их в границы населенных пунктов и внесении сведений о местоположении их границ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в установленном порядке в муниципальных районах Волжский и Кошкинский Самарской области;
- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 552 га (в 7 муниципальных районах, в том числе: Ставропольский, Шигонский и др.) в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения (далее – земли промышленности) для строительства моста через реку Волга и строительства автомобильной дороги Европа-западный Китай в соответствии с распоряжениями Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р и иных целей;
- возврат в земли сельскохозяйственного назначения земельных участков общей площадью 636 га (в муниципальном районе Кинель-Черкасский Самарской области) из земель промышленности на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района от 30.04.2020 №473.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №2.

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

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

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

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

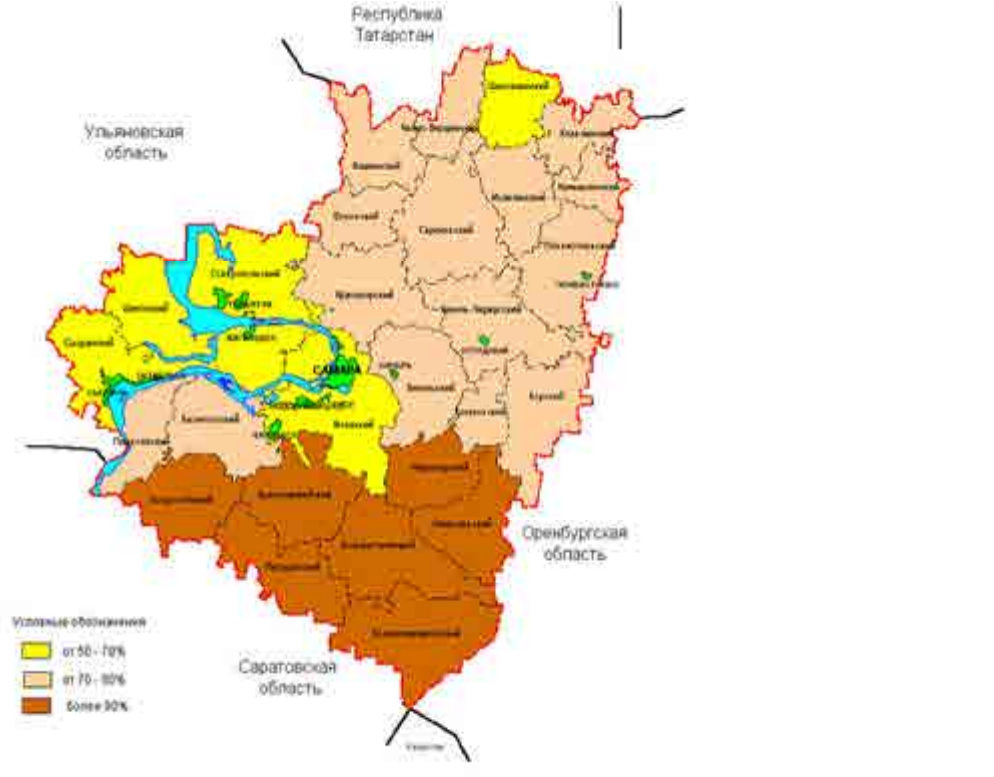


Рисунок 6.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

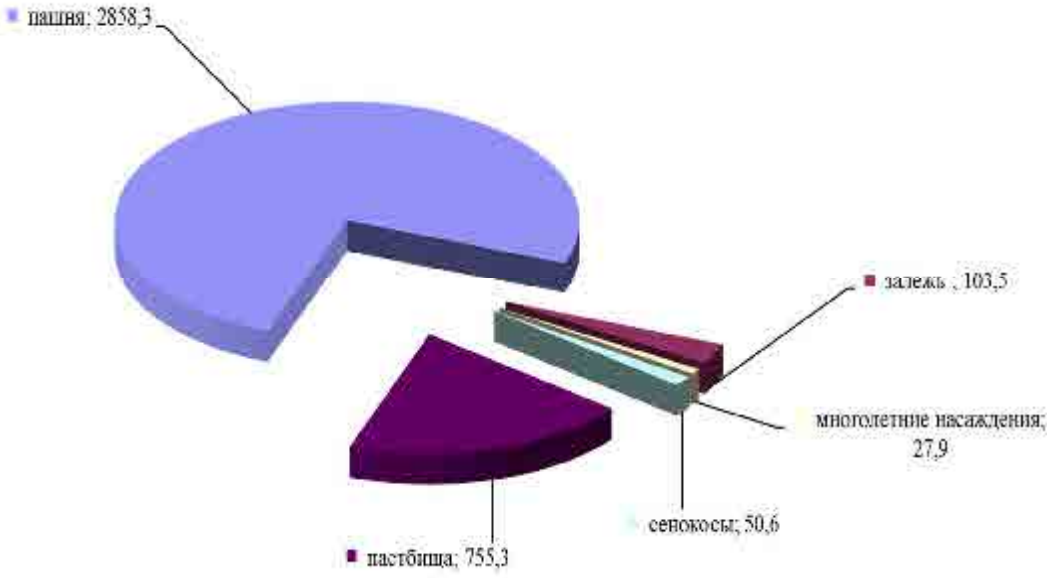


Рисунок 6.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2020 год, тыс. га

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

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строи-тельства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройкам и	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4066,9	3795,6	2858,3	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,4	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,2	175,4	71,5	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,8	70,4	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,1	3,3	-	0,5	6,7	-	0,3	44,1	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,4	15,7	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,3	2937,3	5,0	685,6	104,5	42,0	226,0	227,3	103,5	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

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

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

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

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

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

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

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

На территории городов и рабочих поселков находится 10,7 тыс. га (6,3%) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5%) особо охраняемых природных территорий и объектов.

Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5%), объектами специального назначения – 0,5 тыс. га (0,3%), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,5 тыс. га (2,0%).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4%).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.

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

Площадь сельских населенных пунктов в 2020 году составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,4 тыс. га (65,3%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,5 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или

иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%.). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке № 4.5.

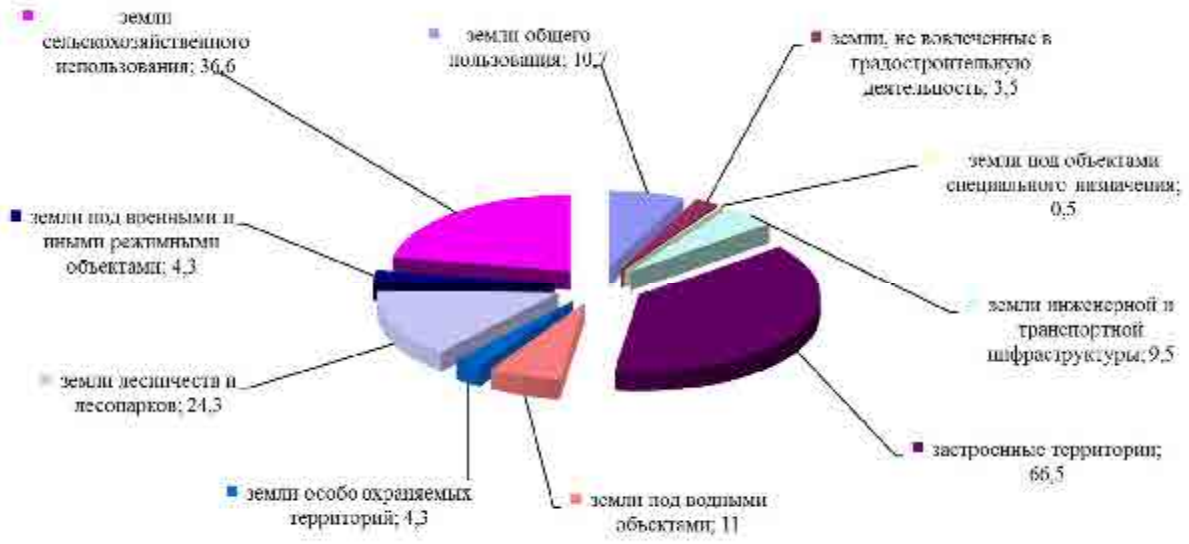


Рисунок 6.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

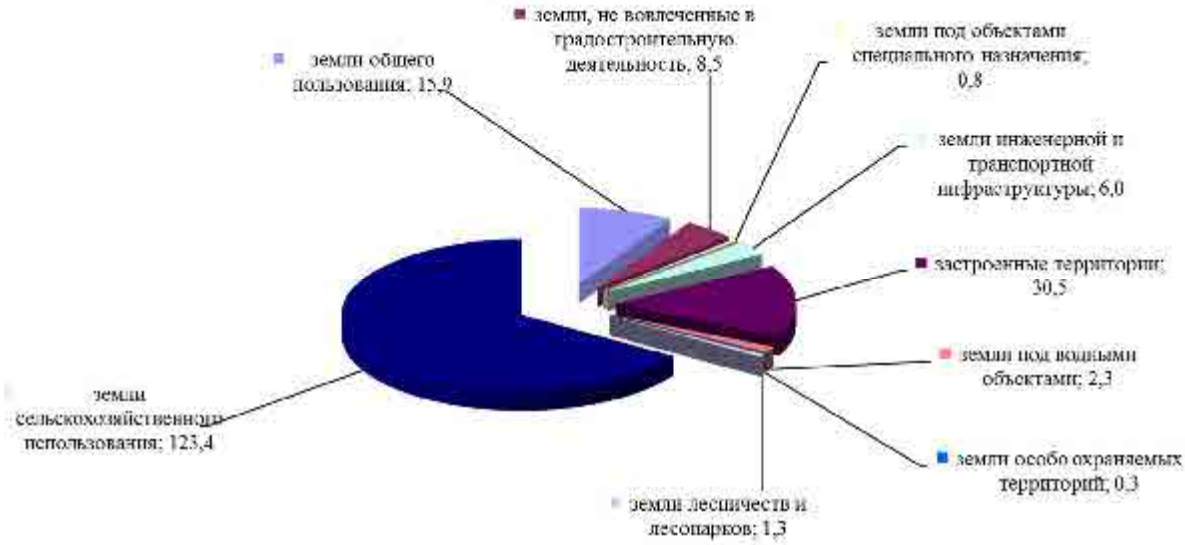


Рисунок 6.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2020 год, тыс. га

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

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

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

Вместе с тем, в 2020 году произошли следующие изменения:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 552 га (в муниципальных районах, в том числе: Ставропольский, Шигонский и др.), земель населенных пунктов площадью 26 га (в муниципальном районе Ставропольский), лесного фонда площадью 67 га (в муниципальных районах Ставропольский и Шигонский Самарской области) в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения для строительства моста через реку Волга и строительства автомобильной дороги Европа-западный Китай в соответствии с распоряжениями Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р и для иных целей;
- возврат из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения в земли сельскохозяйственного назначения земельных участков общей площадью 636 га (в муниципальном районе Кинель-Черкасский Самарской области) на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района от 30.04.2020 №473. В связи с чем, в таблице №1 данные изменения не повлекли изменений общей площади земель данной категории с округлением до 0,1 тыс. га.

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

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий, предоставлено 20,3 тыс. га земель.

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

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

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

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

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

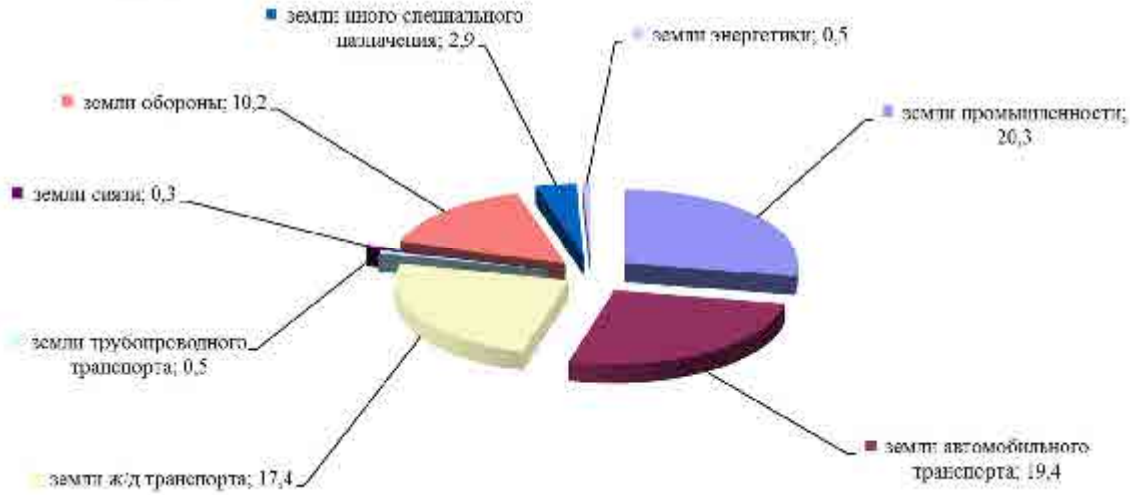


Рисунок 6.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использования за 2020 год, тыс. га

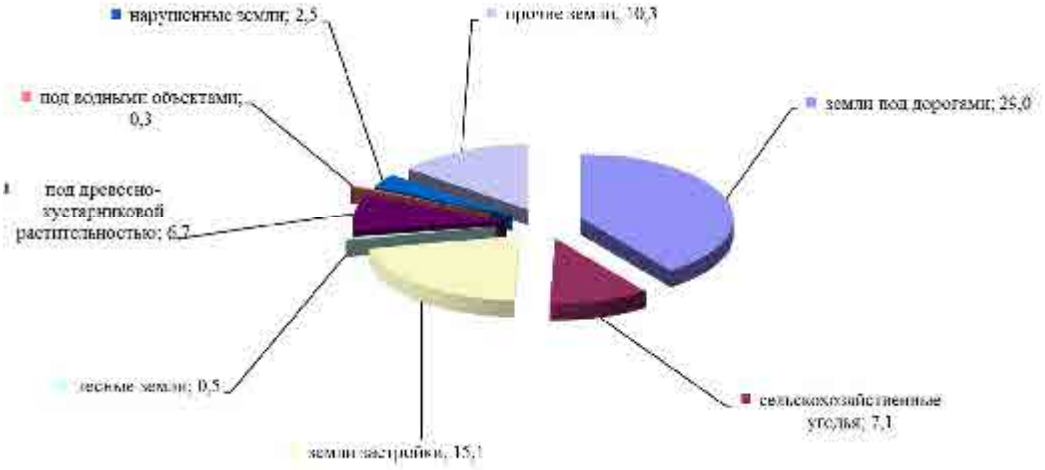


Рисунок 6.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления, и для которых установлен особый правовой режим.
По состоянию на 01.01.2021 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).
Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:
- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» – 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.
Под детские оздоровительные лагеря, базы отдыха и памятники природы предоставлено 1,4 тыс. га земель.
Согласно Земельному кодексу РФ, Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» земли государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и приватизации не подлежат.
Структура земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке № 4.8.

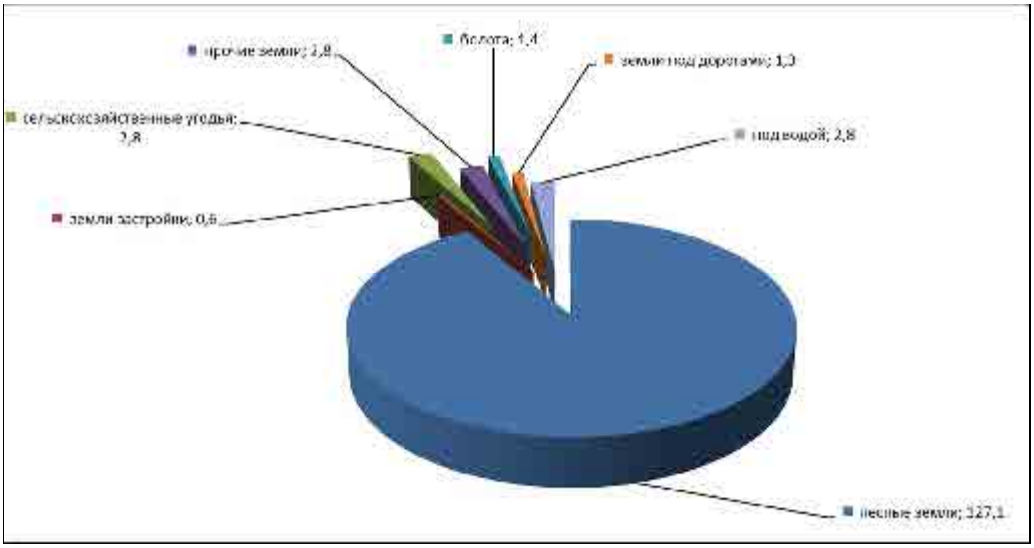


Рисунок 6.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли лесного фонда
По состоянию на 01.01.2021 года общая площадь земель лесного фонда, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом не изменилась и составила 551,4 тыс.га.
Перевод 67 га земель данной категории под строительство автодороги Европа-западный Китай на основании распоряжений Правительства Самарской области от 26.04.2019 №392-р и от 16.06.2020 №312-р в 2020 году не повлек изменений вышеуказанной площади с учетом округления на 0,1 тыс.га.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.
Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 512,3 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,7 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).
Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 328,1 тыс. га.
Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке № 4.9.

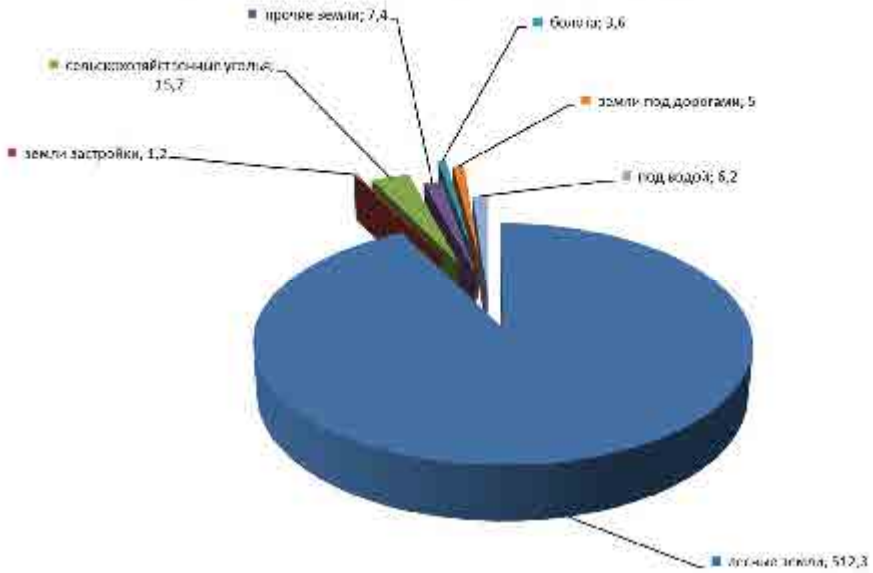


Рисунок 6.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли водного фонда
Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2021 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.
Основу водного фонда Самарской области составляют Куйбышевское и Саратовское водохранилища, река Волга, река Самара, река Сок, река Большой Кинель, река Уса, река Черемшан, река Кондурча, река Большой Иргиз. На долю водохранилищ, предназначенных для целей орошения, приходится около 3% от площади земель данной категории.
В соответствии со статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.
Структура земель водного фонда представлена на рисунке № 4.10.

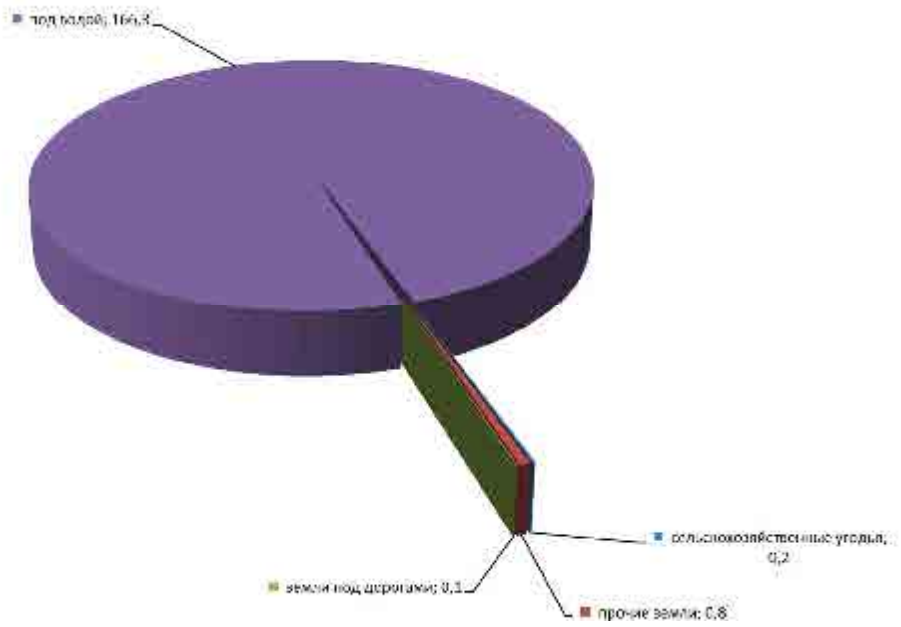


Рисунок 6.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2020 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2020 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га. Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке № 4.11.

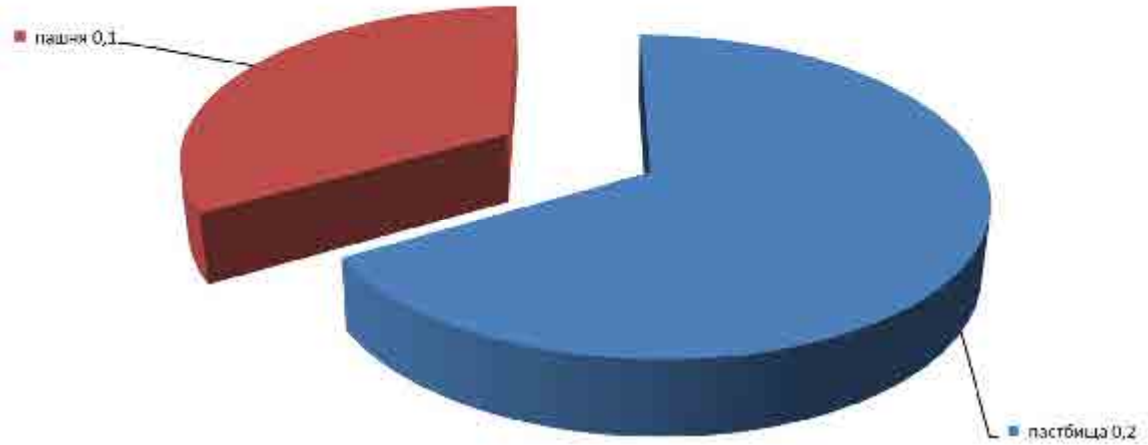


Рисунок 6.13 Структура земель запаса по угодьям за 2020 год, тыс. га

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

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения ЕГРН.
Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2021г.:
- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 609,6 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 176,5 тыс. га;
В неразграниченной государственной собственности остается – 1693,5 тыс. га.
Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2522,4 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения
На 01.01.2021 года на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2740,0 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 88,3 % или 59,5 % от общей площади земель категории (2419,4 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 11,7 % или 7,9 % от общей площади земель категории (320,6 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1326,9 тыс. га (32,6 %).
Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 89,3% (2159,7 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 81,4 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).
Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 57,9 тыс. га или 1,4 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,2 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (39,2 тыс. га), 266,7 тыс. га (или 83,2 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 13,9 тыс. га (или 4,3 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.
Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности передано 2,2 тыс. га земель.
В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.
В собственности Самарской области - 23,6 тыс. га.
В муниципальной собственности – 662,8 тыс.га.

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

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

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

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

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 15,0 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,5 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,6 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,0 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств.

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью – 56,1 тыс. га, из которых 47,2 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 5,1 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,3 тыс. га земельных участков.

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

В ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,3 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 1,0 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 17,4 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на площади 0,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования - на площади 0,2 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 3,6 тыс. га.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 21,0 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 17,4 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,6 тыс. га).

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 1,0 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,5 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 1,0 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, 0,3 тыс.га – в границах сельских населенных пунктов, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городов и поселков городского типа, 3,0 тыс.

га – в границах сельских населенных пунктов, в том числе 2,9 тыс.га – автомобильного транспорта.
Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 7,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,7 тыс. га, 4,2 тыс. га в сельских населенных пунктах.
Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 12,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 10,1 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,8 тыс. га).

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения
По состоянию на 01.01.2021 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,2 тыс. га (96,8%).
Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,8 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га.
Из 37,3 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га.
Из общей площади земель 10,2 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 8,0 тыс. га.
Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,8 тыс. га.
Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 11,3 тыс. га (0,9 тыс. га – земли промышленности, 10,3 тыс. га земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли иного специального назначения).
Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности, 0,1 тыс. га – земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, 0,2 тыс. га – земли иного специального назначения).
Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов
Земельные участки общей площадью 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности. Зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.
Распределение земель лесного фонда
Земли лесного фонда на 01.01.2021 года занимают площадь 551,4 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 328,1 тыс. га (59,5%).

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

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

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

6.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения [3]

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

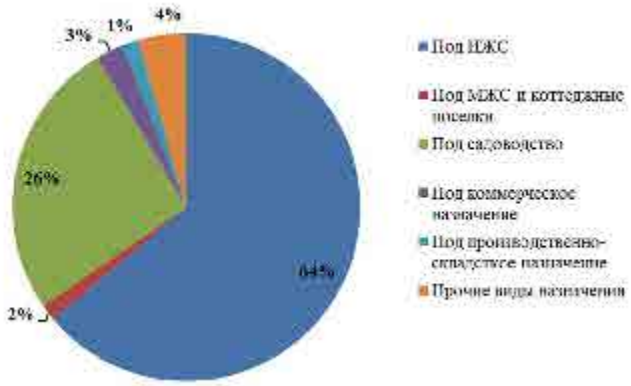


Рисунок 6.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2021 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

[3] Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

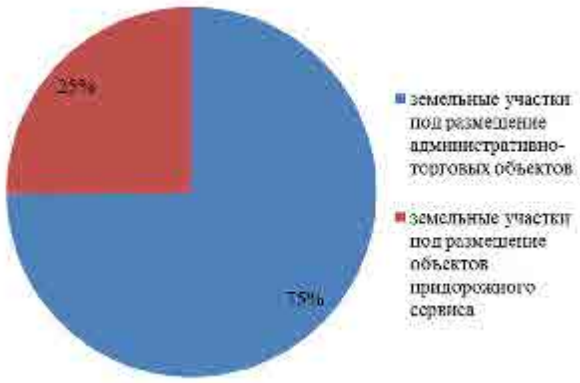


Рисунок 6.15 Структура предложения земельных участков в Самаркой области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2021 года, в % от предложения в шт.

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

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

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

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

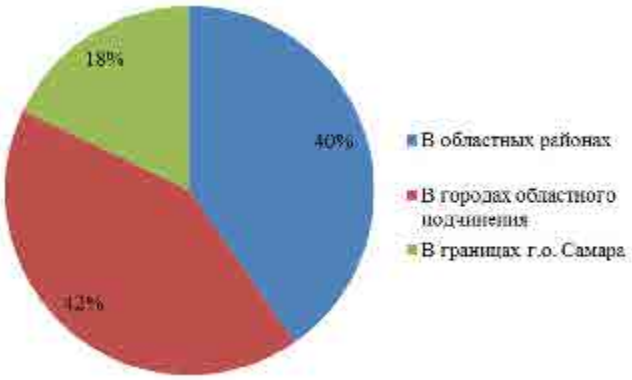


Рисунок 6.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2021 г., % от предложения в шт.

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

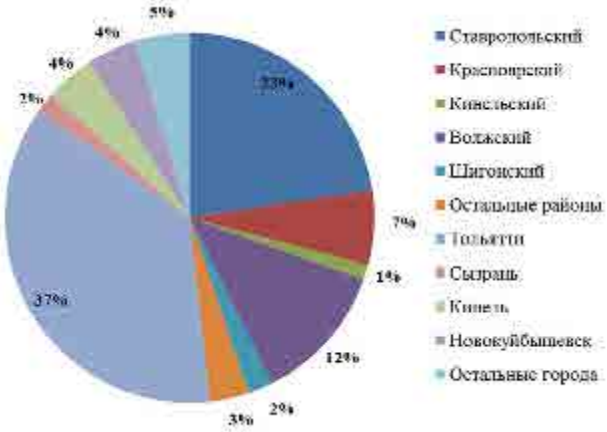


Рисунок 6.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

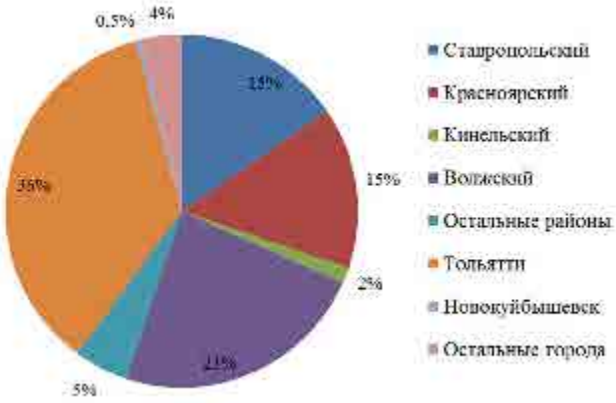


Рисунок 6.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в сот.

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

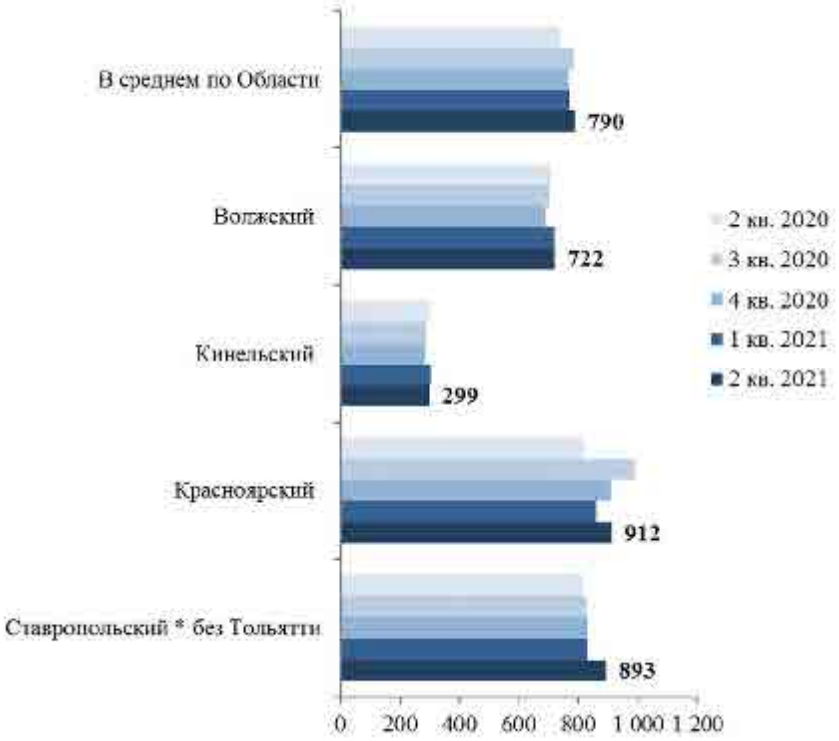


Рисунок 6.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

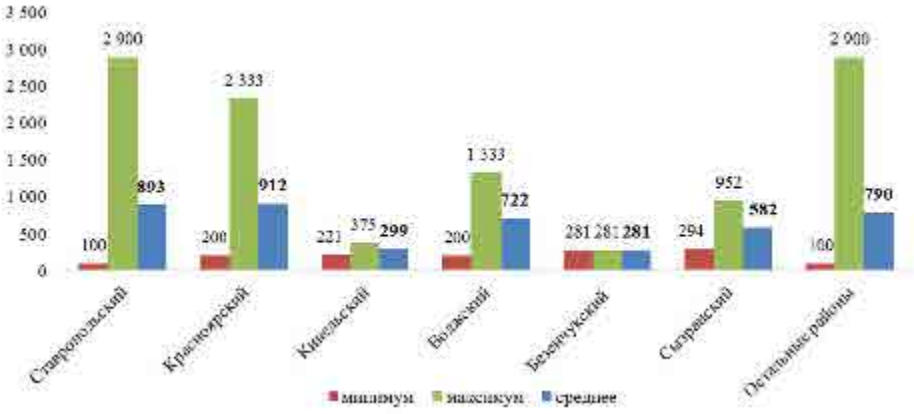


Рисунок 6.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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

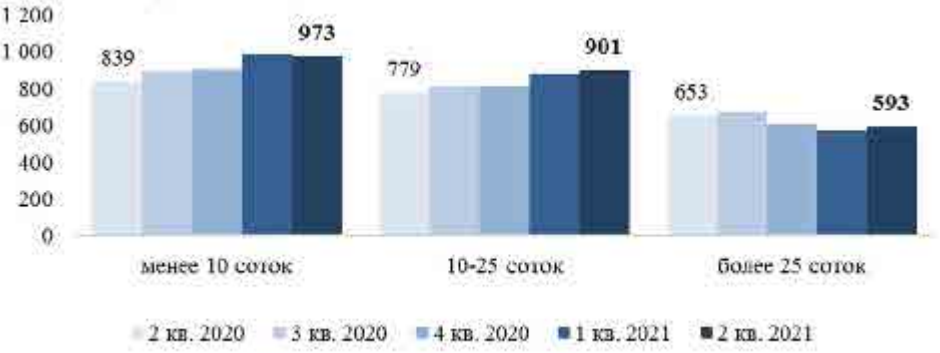


Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

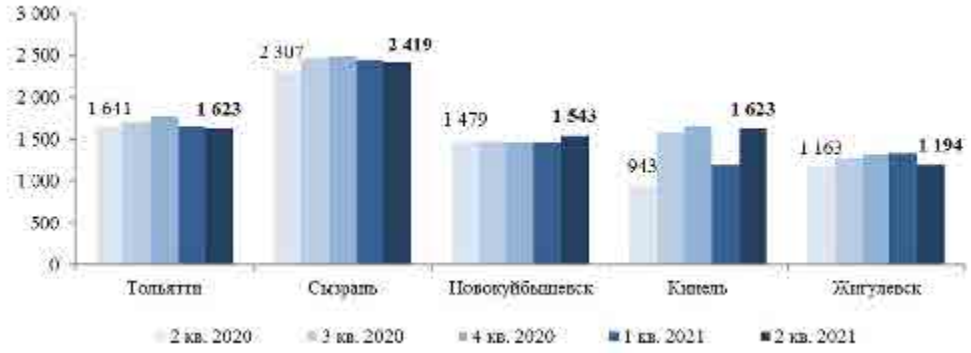


Рисунок 6.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

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

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

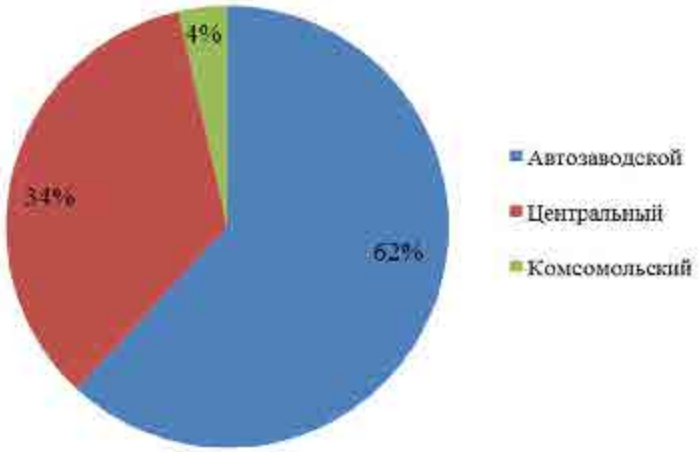


Рисунок 6.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

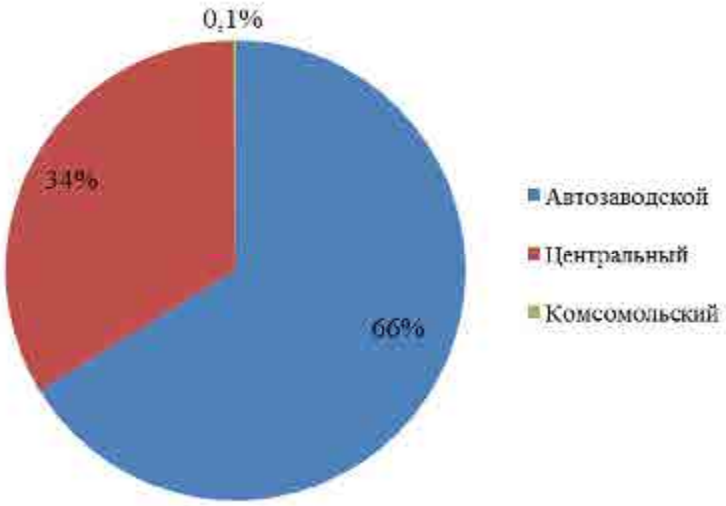


Рисунок 6.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

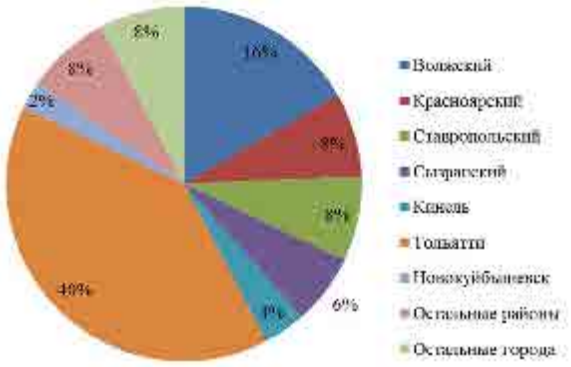


Рисунок 6.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

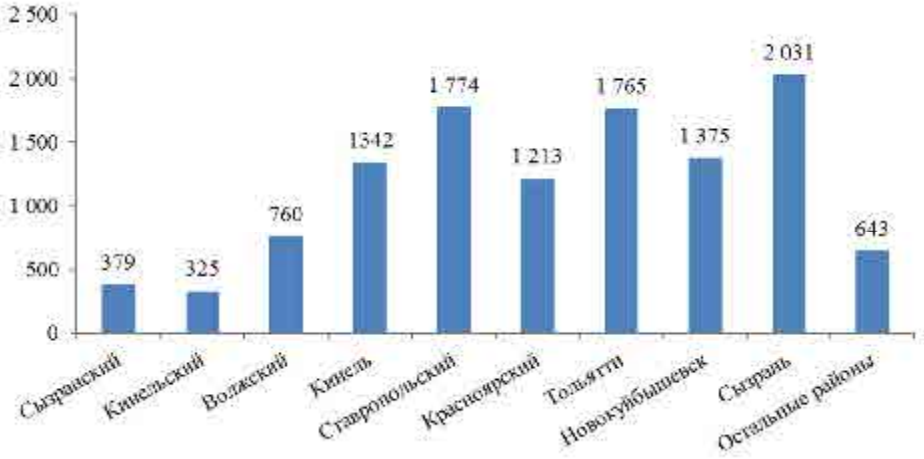


Рисунок 6.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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

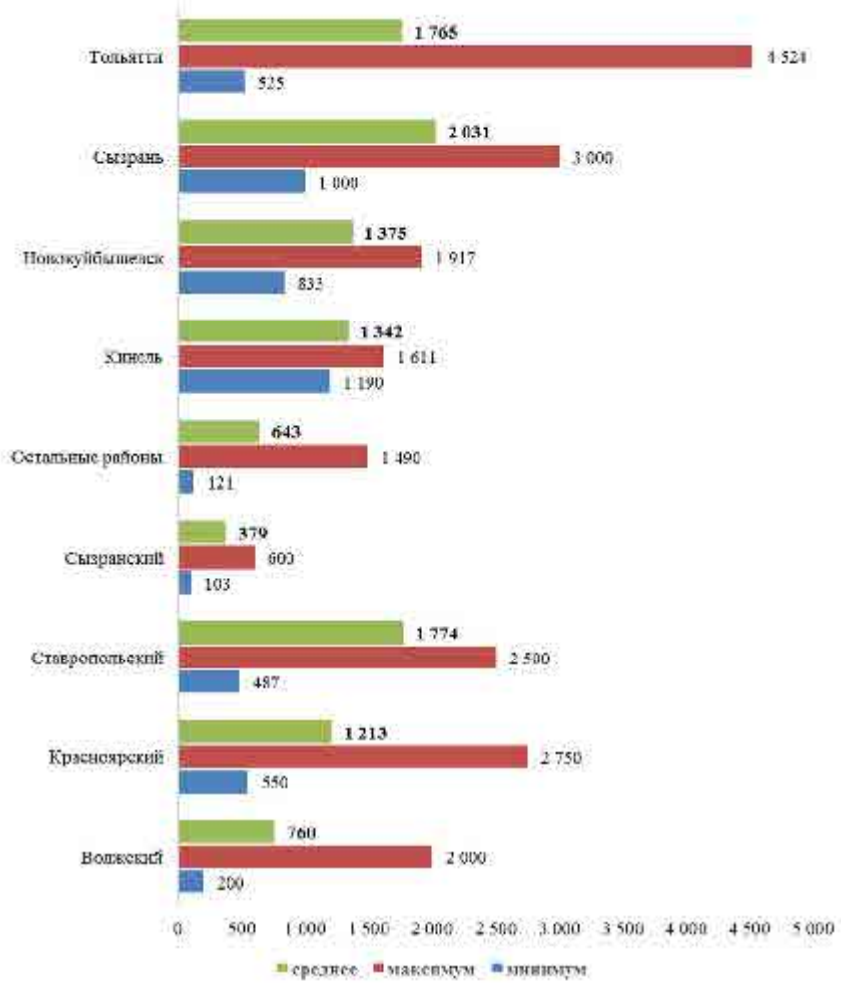


Рисунок 6.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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

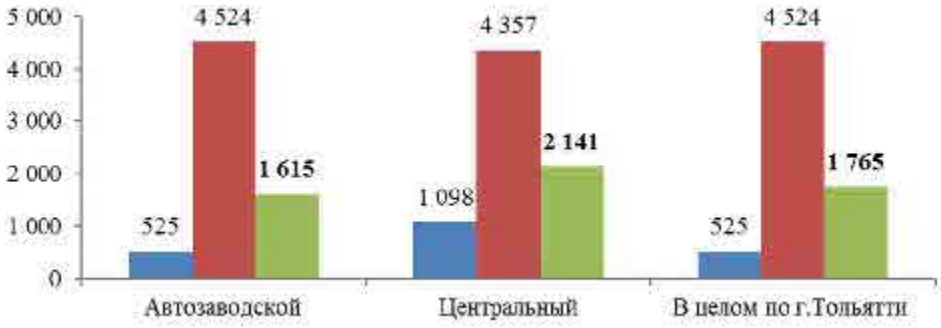


Рисунок 6.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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

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

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

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

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

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

[4] Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

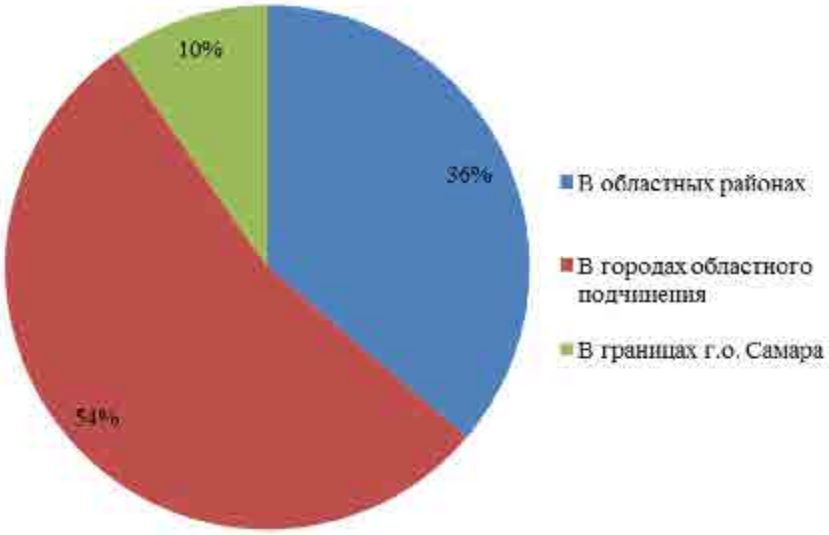


Рисунок 6.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2021 г., % от предложения в шт.

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

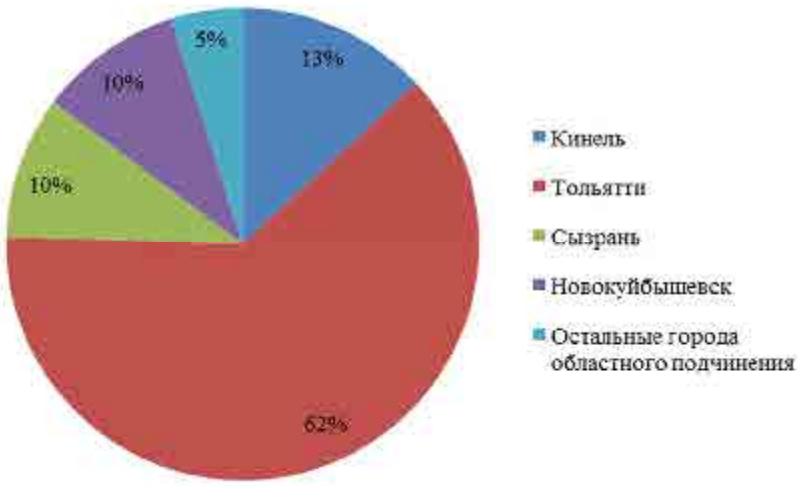


Рисунок 6.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2021 г., % от общего количества в шт.

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

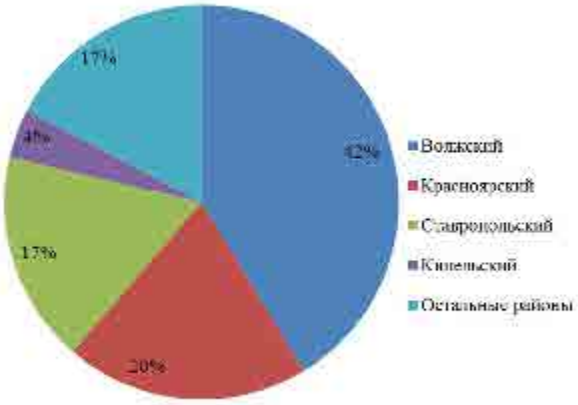


Рисунок 6.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 324,85 га.
В Волжском районе предлагаются к продаже земельных участки больших площадей с категорией земель: земли промышленного назначения. назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автосборочного завода. логистика объект. Поэтому во 2 квартале 2021 года по площади Волжском район занимает 32% экспозиции.

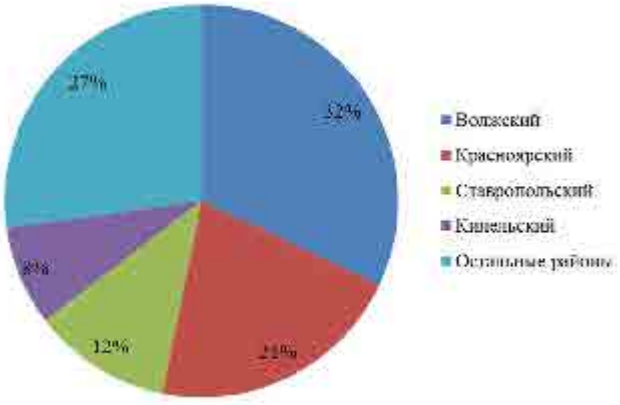


Рисунок 6.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

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

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

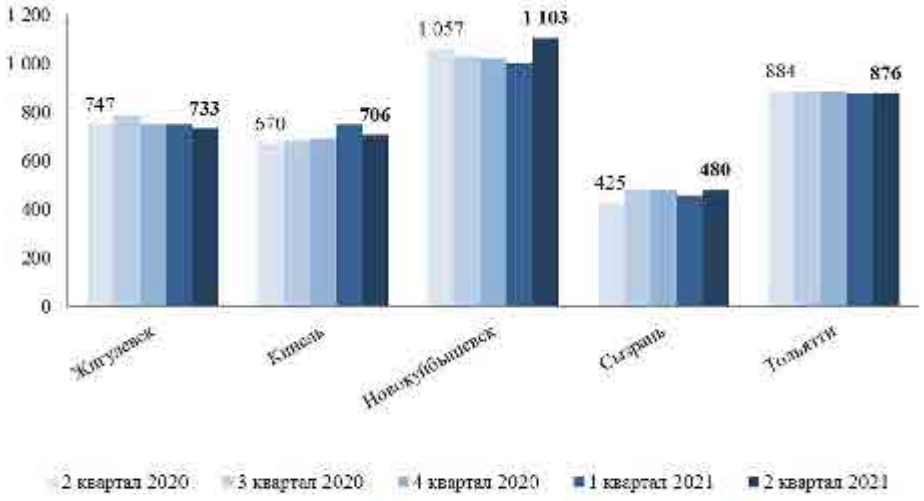


Рисунок 6.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2021 г., руб./кв.м

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

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

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

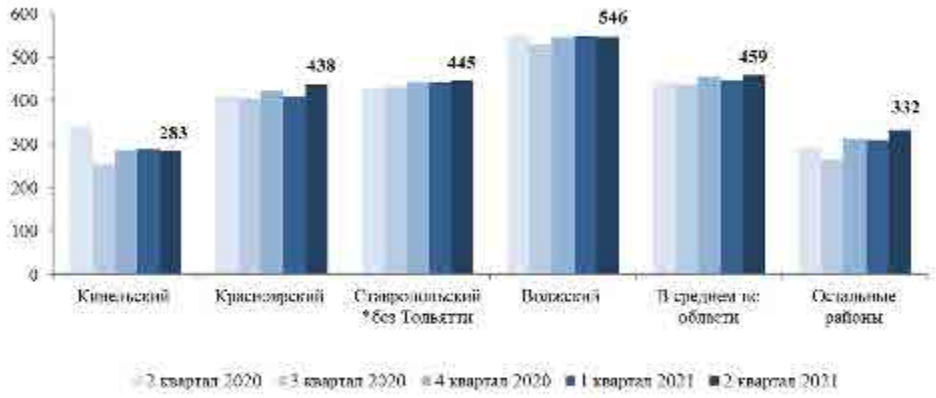


Рисунок 6.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

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

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

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

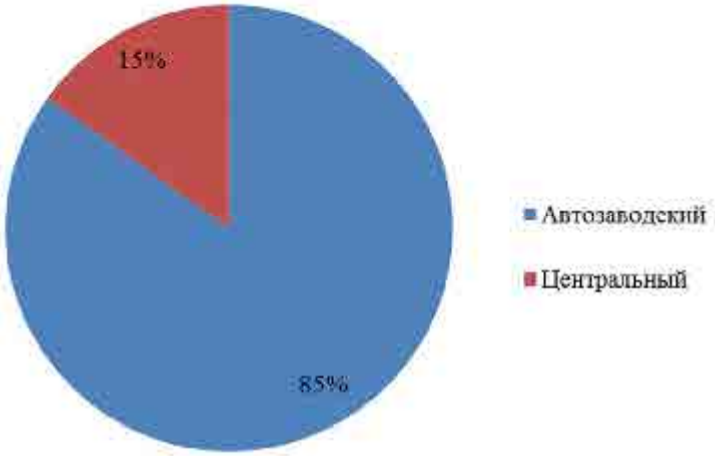


Рисунок 6.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

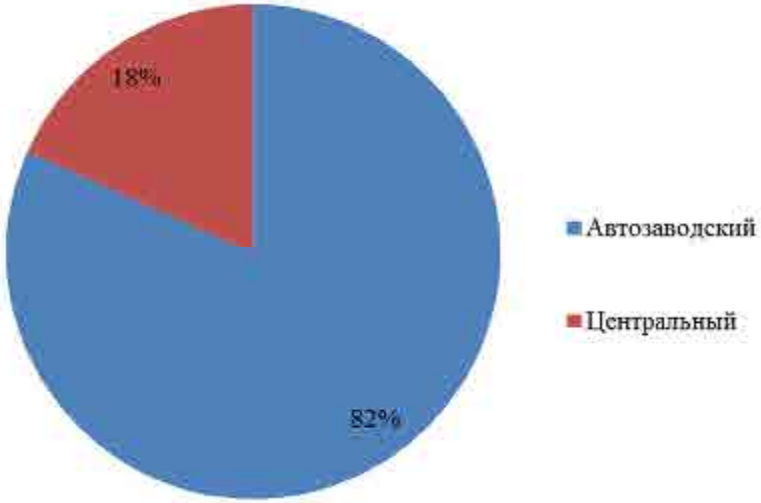


Рисунок 6.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в сот.

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

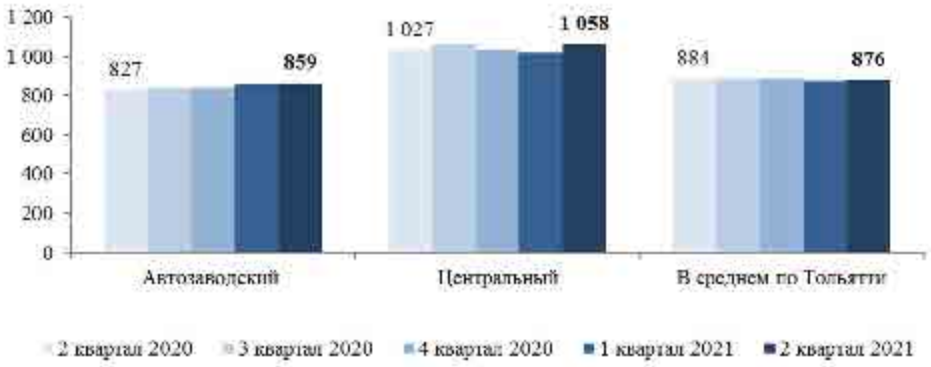


Рисунок 6.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации: https://taosamara.ru/

6.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Волжский р-н, с. Курумоч, Ново-Садовая ул., 30А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Больничный пр., 12А	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский
9	Площадь, кв.м.	5 000,00	42 000,00	5 770,00	17 000,00	55 600,00
10	Стоимость, руб.	3 000 000,00	42 000 000,00	7 800 000,00	14 500 000,00	55 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	600,00	1 000,00	1 351,82	852,94	989,21
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/kurumoch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2196718686	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_577_sot._izhs_2217728198	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_izhs_1617699834	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_izhs_1976321959

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 600 руб. за один квадратный метр до 1200 руб. за один квадратный метр для земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

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

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Нежилое здание Контора начальника участка	386,30	63:02:0204003:614	-	-
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	63:02:0206007:1261	-	-
3	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	63:02:0000000:0026	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки

8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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)

8.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

Таблица 8-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	**Особенности ЗУ**	**Подход к оценке, на котором базируется метод**
Метод сравнения продаж	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.

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Методика расчета

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

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

9.2 Выбор единиц сравнения

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

9.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.
Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.
Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки (земельный участок) представлены в таблице ниже.

9.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Волжский р-н, с. Курумоч, Ново-Садовая ул., 30А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Больничный пр., 12А	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский
9	Площадь, кв.м.	5 000,00	42 000,00	5 770,00	17 000,00	55 600,00
10	Стоимость, руб.	3 000 000,00	42 000 000,00	7 800 000,00	14 500 000,00	55 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	600,00	1 000,00	1 351,82	852,94	989,21
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный

15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/kurumoch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2196718686	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241893/	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_577_sot._izhs_2217728198	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_izhs_1617699834	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_izhs_1976321959

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

9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит -10.9%.

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10.6%	7.3%	13.8%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11.2%	8.0%	14.4%
6	города с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего	10.9%	7.3%	14.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10.7%	6.7%	14.7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 104., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Сентябрь 2021 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

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

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

Таблица 41

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

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

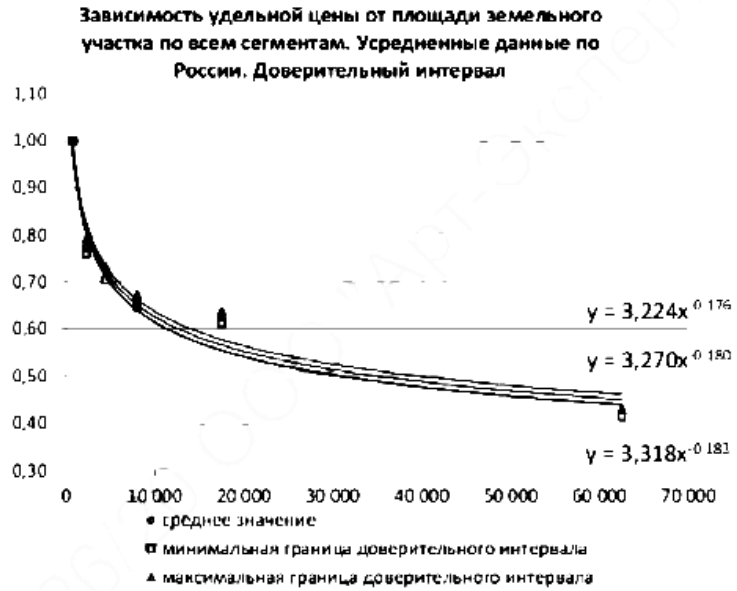


Рис. 15

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

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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Волжский р-н, с. Курумоч, Ново-Садовая ул., 30А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Больничный пр., 12А	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		3 000 000	42 000 000	7 800 000	14 500 000	55 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	да	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	227 981,00	5 000	42 000	5 770	17 000	55 600
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**600,00**	**1 000,00**	**1 351,82**	**852,94**	**989,21**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**958,79**				
7	**Коэффициент вариации**		**28,42%**				
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		600,00	1 000,00	1 351,82	852,94	989,21
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		**-10,90%**	**-10,90%**	**-10,90%**	**-10,90%**	**-10,90%**
	Корректировка ед. цены		-65,40	-109,00	-147,35	-92,97	-107,82
	Скорректированная ед. цена		534,60	891,00	1 204,47	759,97	881,39
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		534,60	891,00	1 204,47	759,97	881,39
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	17 сентября 2021 года	17 сентября 2021 года	17 сентября 2021 года	17 сентября 2021 года	17 сентября 2021 года	17 сентября 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		534,60	891,00	1 204,47	759,97	881,39
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки	Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		534,60	891,00	1 204,47	759,97	881,39

12	**Местоположение**	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	Самарская область, Волжский р-н, с. Курумоч, Ново-Садовая ул., 30А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Приморский бул.	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Больничный пр., 12А	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский	Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
	Корректировка		**0,00%**	**-50,00%**	**-50,00%**	**-50,00%**	**-50,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-445,50	-602,24	-379,99	-440,70
	Скорректированная ед. цена		534,60	445,50	602,23	379,98	440,69
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		534,60	445,50	602,23	379,98	440,69
14	**Площадь, кв.м**	227 981,00	5 000,00	42 000,00	5 770,00	17 000,00	55 600,00
	свободный член	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700	3,2700
	степень	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
	y	0,3549	0,7059	0,4812	0,6879	0,5663	0,4575
	Корректировка		**-49,72%**	**-26,25%**	**-48,41%**	**-37,33%**	**-22,43%**
	Корректировка ед. цены		-265,80	-116,94	-291,54	-141,85	-98,85
	Скорректированная ед. цена		268,80	328,56	310,69	238,13	341,84
15	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		268,80	328,56	310,69	238,13	341,84
16	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		268,80	328,56	310,69	238,13	341,84
16	**Расположение участка относительно красной (первой) линии**	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**268,80**	**328,56**	**310,69**	**238,13**	**341,84**
	Среднее значение, руб./кв.м		**297,60**				
17	**Коэффициент вариации**		**14,50%**				
18	**Число внесенных корректировок**	14,00	2	3	3	3	3
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-331,20**	**-671,44**	**-1 041,13**	**-614,81**	**-647,37**

20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-55,20%**	**-67,14%**	**-77,02%**	**-72,08%**	**-65,44%**
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
21	**Удельный вес**	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
22	**Удельная стоимость**		73,11	59,80	56,55	43,34	62,21
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**295,01**					

9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	295,0100	67 256 674,81
	Итого:		**227 981,00**			**67 256 674,81**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 17 сентября 2021 года (НДС не облагается) составляет:

67 256 674,81 руб.
(Шестьдесят семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят четыре рубля 81 копейка)

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

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

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

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

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

Расчет стоимости демонтажа объектов

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

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

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	67 256 674,81	2 207 975,24	65 048 699,57	65 049 000,00
	Итого:	**15 582,00**				**65 049 000,00**

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 17 сентября 2021 года с учетом затрат на снос (в том числе возвратные материалы) составляет:

65 049 000,00 руб. (Шестьдесят пять миллионов сорок девять тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	65 049 000,00	1,00	не применялся	0,00	65 049 000,00
	Итого:										**65 051 000,00**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, на 17 сентября 2021 года округленно составляет:

65 051 000,00 руб.
(Шестьдесят пять миллионов пятьдесят одна тысяча рублей 00 копеек)[6]

Оценщик _____ / Филатов В.Д./

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

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

11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Контора начальника участка	63:02:0204003:614	386,30	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
3	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	65 049 000,00
	Итого:				**65 051 000,00**

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

12.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №26, 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.
- 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 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/).

13 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

13.07.2021 № 07-04033/21@

на № б/н от 05.07.2021

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (13-16)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.08.2021 №84-08/21

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 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024
Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024
Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

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

30.08.2021 №85-08/21

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 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

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

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
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:
Проверьте 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: 8 499-502-82-02, 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 _____ Страховщик _____

нарушению договора, не 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 Фирсов В.Д., 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

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г. *г. Москва*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126

2. СТРАХОВЩИК:

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г.**
- второй платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г.**
- третий платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г.**

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

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1 По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Архангельский С.Ю. - Начальник отдела определения финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7084557-4/20 от 24.08.2020

Исп. Полякова Т.В., тел. 27428

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г. *г. Москва*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«16» мая 2021 года** по **«15» мая 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1 **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г.** - второй платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г.** - третий платеж – в размере **15.000 Рублей. - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г.** - четвертый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г.** - пятый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г.** При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕШЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

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

Исп. Полякова Г.В., тел. 27428

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 « 29 » марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор А.С. Бункин

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

012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 «09» апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «09» апреля 20 21 г. № 195

Директор А.С. Буркин

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

003118 - 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

№ 018742-3 «29» марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» марта 2021 г. № 193

Директор А.С. Бункин

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

003111-KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 » июня 20 24 г.

014444 - KA1

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)
Номер кадастрового квартала:	63:02:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 63:02:0000000:0026
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.
Площадь, м2:	227981
Кадастровая стоимость, руб.:	334546158.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0204003:614, 63:02:0206007:1261
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

145

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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, ранее учтенные"

146

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 №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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

147

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

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: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-327 01.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

148

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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

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: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, Выдан 29.11.2012
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	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

150

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:5000 Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

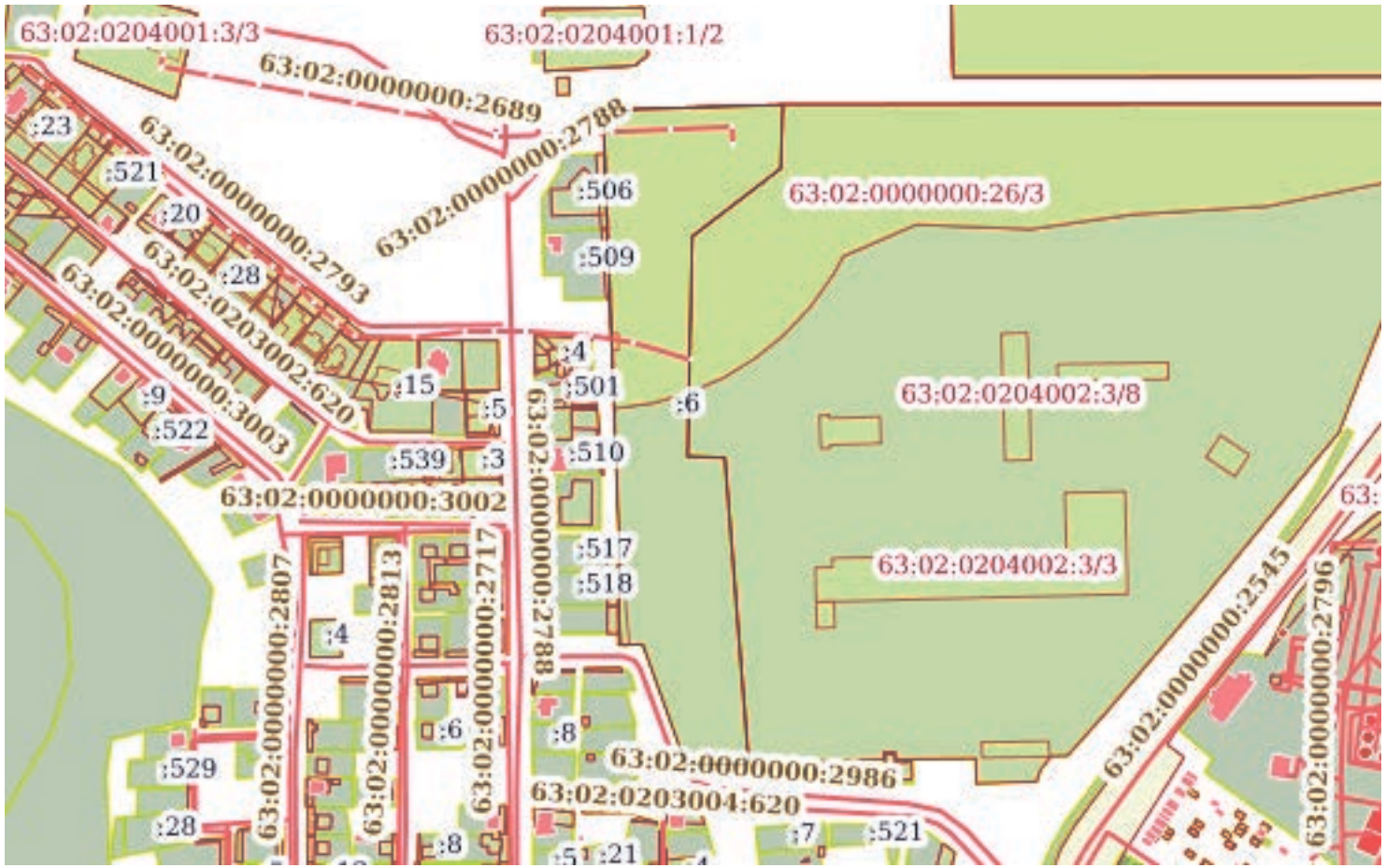
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

152

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

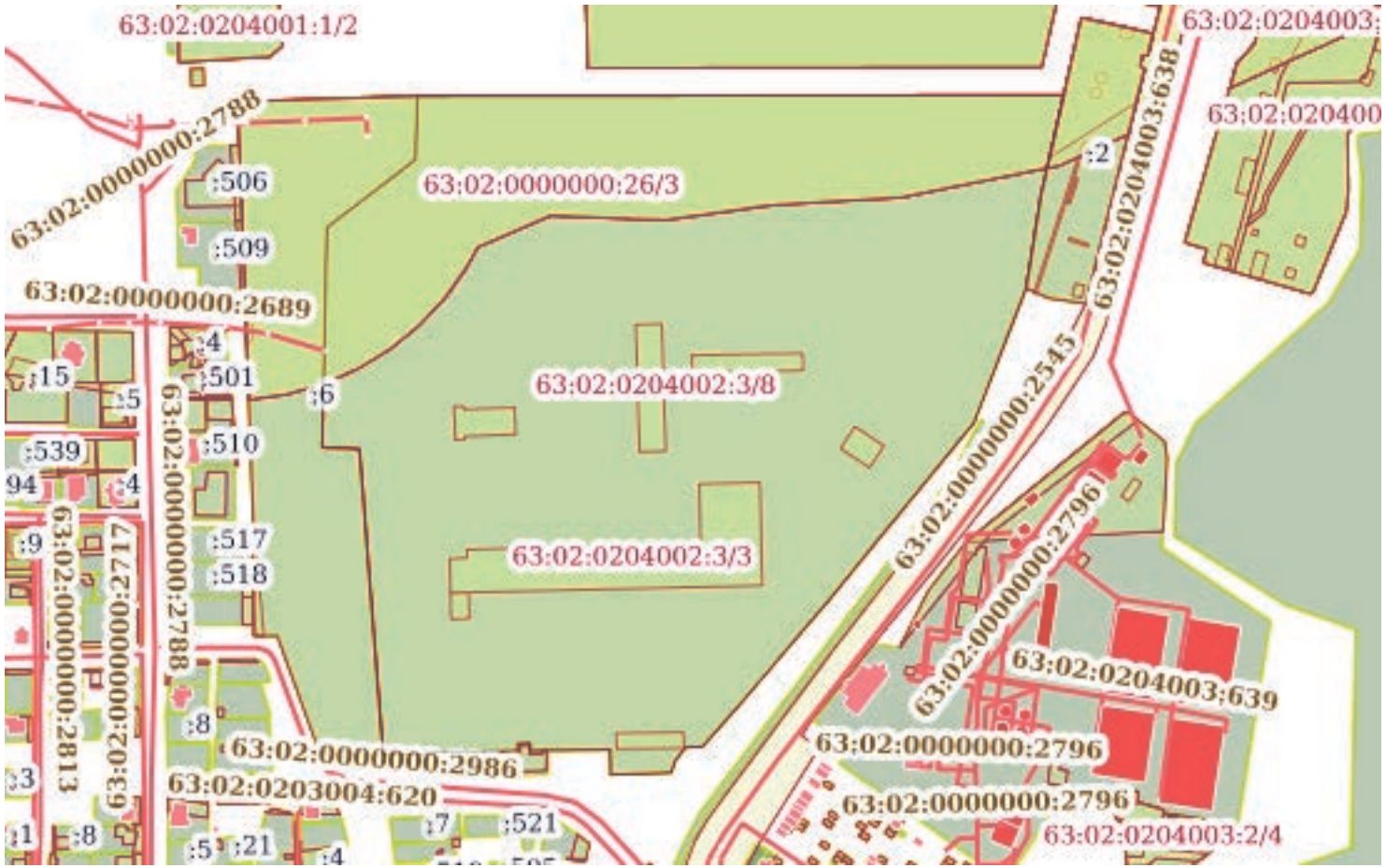
М.П.

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

153

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

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: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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	2.1.1	2.1.2	272°1.0`	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
2	2.1.2	2.1.3	1°11.7`	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	52°32.2`	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	1°52.4`	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.6	89°55.4`	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	192°52.0`	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
7	2.1.7	2.1.8	189°34.4`	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
8	2.1.8	2.1.9	181°9.2`	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
9	2.1.9	2.1.10	201°16.1`	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	219°38.6`	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	218°46.7`	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	220°30.3`	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.14	221°38.5`	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.14	2.1.15	268°2.7`	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2.1.15	2.1.16	217°5.1`	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2.1.16	2.1.17	197°20.5`	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2.1.17	2.1.18	268°8.3`	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2.1.18	2.1.19	359°29.3`	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2.1.19	2.1.20	269°16.0`	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2.1.20	2.1.21	269°24.7`	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	2.1.21	2.1.22	358°25.1`	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
22	2.1.22	2.1.23	268°23.5`	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14

154

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 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

23	2.1.23	2.1.24	178°15.1`	5.24	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
24	2.1.24	2.1.25	268°24.6`	96.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	2.1.25	2.1.1	355°32.9`	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
26	3.1.1	3.1.2	268°24.7`	44.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	3.1.2	3.1.3	340°10.3`	91.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	3.1.3	3.1.4	269°32.0`	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	3.1.4	3.1.5	269°33.6`	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	3.1.5	3.1.6	269°28.3`	2.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	3.1.6	3.1.7	0°1.6`	20.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	3.1.7	3.1.8	0°3.6`	57.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	3.1.7	3.1.7			данные отсутствуют	63:02:0204001:508	адрес отсутствует
34	3.1.8	3.1.9	357°52.7`	133.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	3.1.8	3.1.8			данные отсутствуют	63:02:0204001:517	Самарская область, Ставропольский район, с.Александровка, ул.Александровская, д.30А, кв.132
36	3.1.9	3.1.10	357°54.5`	12.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	3.1.10	3.1.11	357°52.7`	159.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	3.1.11	3.1.12	88°12.2`	128.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	3.1.12	3.1.13	181°52.4`	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
40	3.1.13	3.1.14	232°32.2`	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
41	3.1.14	3.1.15	181°11.7`	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
42	3.1.15	3.1.16	92°1.0`	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
43	3.1.16	3.1.1	175°32.9`	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412918.53	1333265.31	-	0.3
2	412917.29	1333220.57	-	0.3
3	413003.51	1333189.48	-	0.3
4	413003.43	1333179.67	-	0.3
5	413003.39	1333174.46	-	0.3
6	413003.37	1333172.29	-	0.3
7	413024.27	1333172.3	-	0.3
8	413081.33	1333172.36	-	0.3
9	413214.38	1333167.43	-	0.3
10	413226.43	1333166.99	-	0.3
11	413386.25	1333161.07	-	0.3
12	413390.29	1333289.82	-	0.3
13	413344.73	1333288.33	-	-
14	413296.1	1333224.87	-	0.3
15	413138.34	1333221.58	-	-
16	413137.4	1333248.27	-	0.3
17	412918.53	1333265.31	-	0.3
1	413137.4	1333248.27	-	0.3
2	412918.53	1333265.31	-	0.3
3	412921.22	1333362.19	-	0.3
4	412926.46	1333362.03	-	0.3
5	412926.7	1333370.58	-	0.3
6	412921.27	1333370.73	-	0.3
7	412921.66	1333408.74	-	0.3

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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

157

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

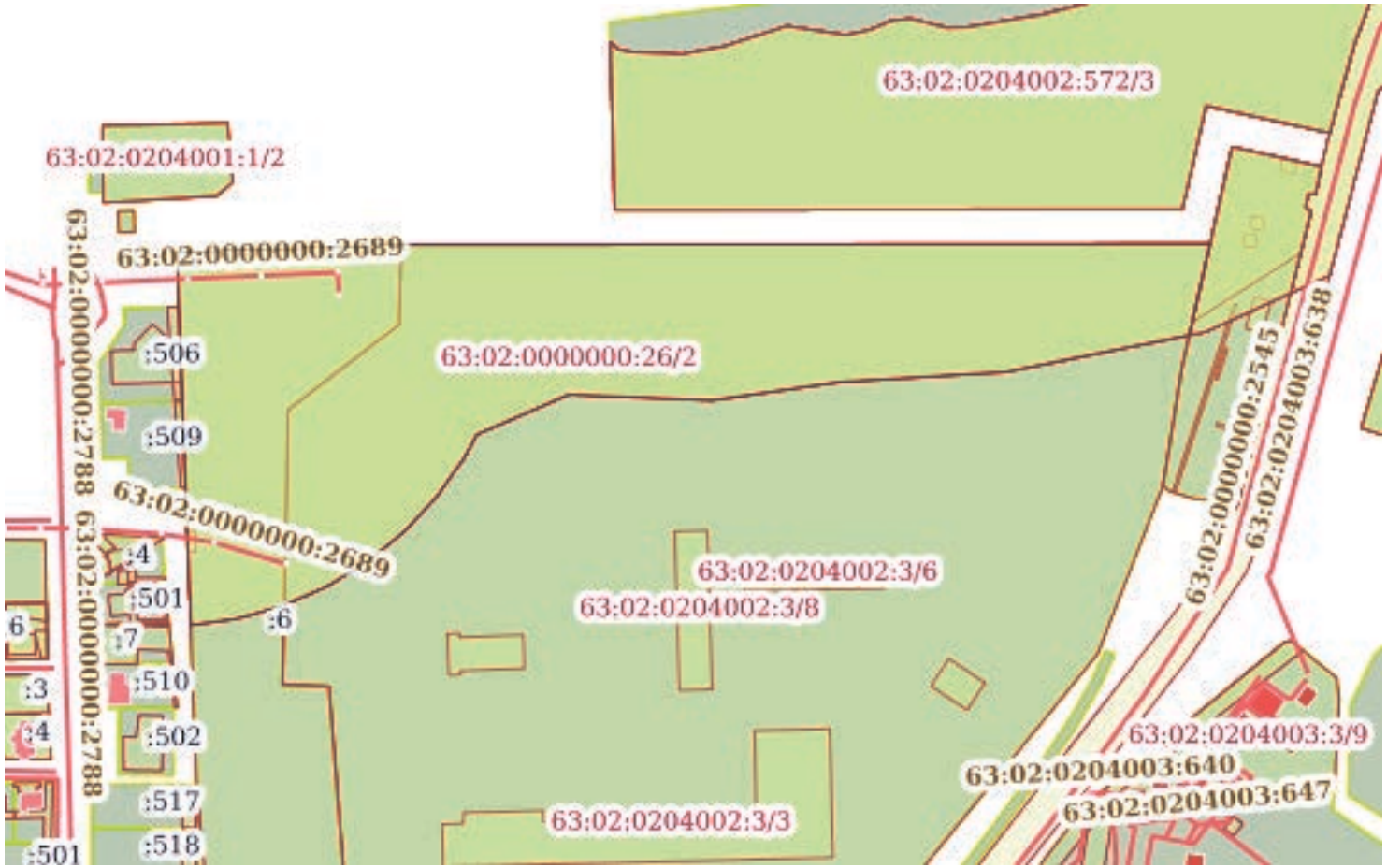
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

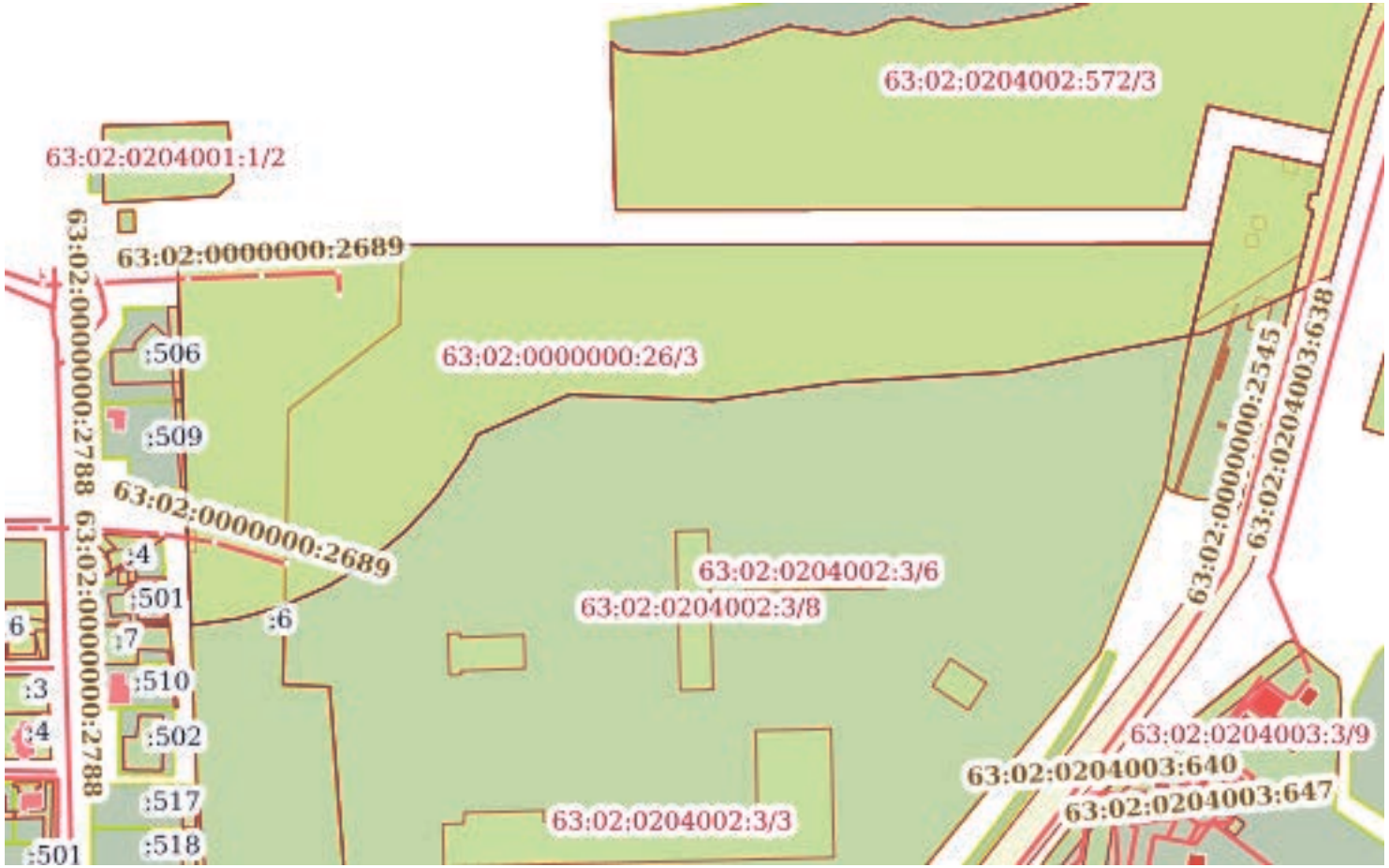
558

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

159

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0000000:26/1	227981	Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Реквизиты документа-основания: Распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164
63:02:0000000:26/2	63322	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48

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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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

161

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

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

162

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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113489	
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

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

Система координат МСК-63

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

163

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614
Номер кадастрового квартала:	63:02:0204003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0002277; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, м2:	386.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контора начальника участка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4764087.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

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

М.П.

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

194

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614

Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

165

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-338 01.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

166

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614

3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	29.02.2016 15:49:48
	номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-338
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, Выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, Выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, Выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, Выдан 19.10.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, Выдан 10.08.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, Выдан 13.05.2010 Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, Выдан 23.06.2014 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, Выдан 10.11.2009 изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, Выдан 04.08.2011 изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, Выдан 27.09.2011 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, Выдан 08.10.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, Выдан 17.12.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, Выдан 29.11.2012

167

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614

4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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

168

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

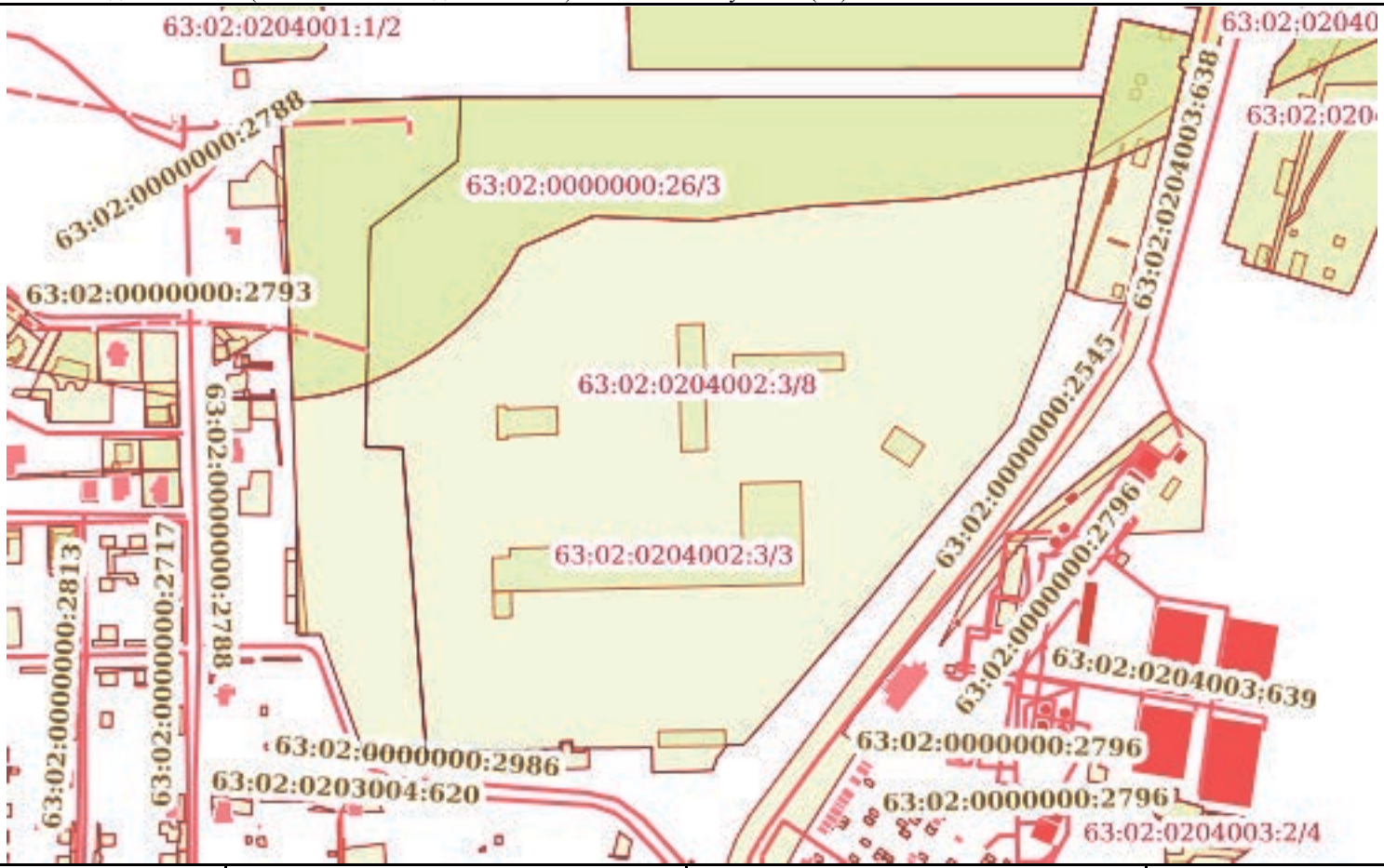
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113482	
Кадастровый номер:	63:02:0204003:614

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



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

69

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261
Номер кадастрового квартала:	63:02:0206007
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0001209; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Адрес (местоположение):	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, м2:	1792.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20985806.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 499363085956248257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

047

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261

Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

171

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 499363085956246257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-02/039/2009-341 01.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

172

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261

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

173

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261

4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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

174

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

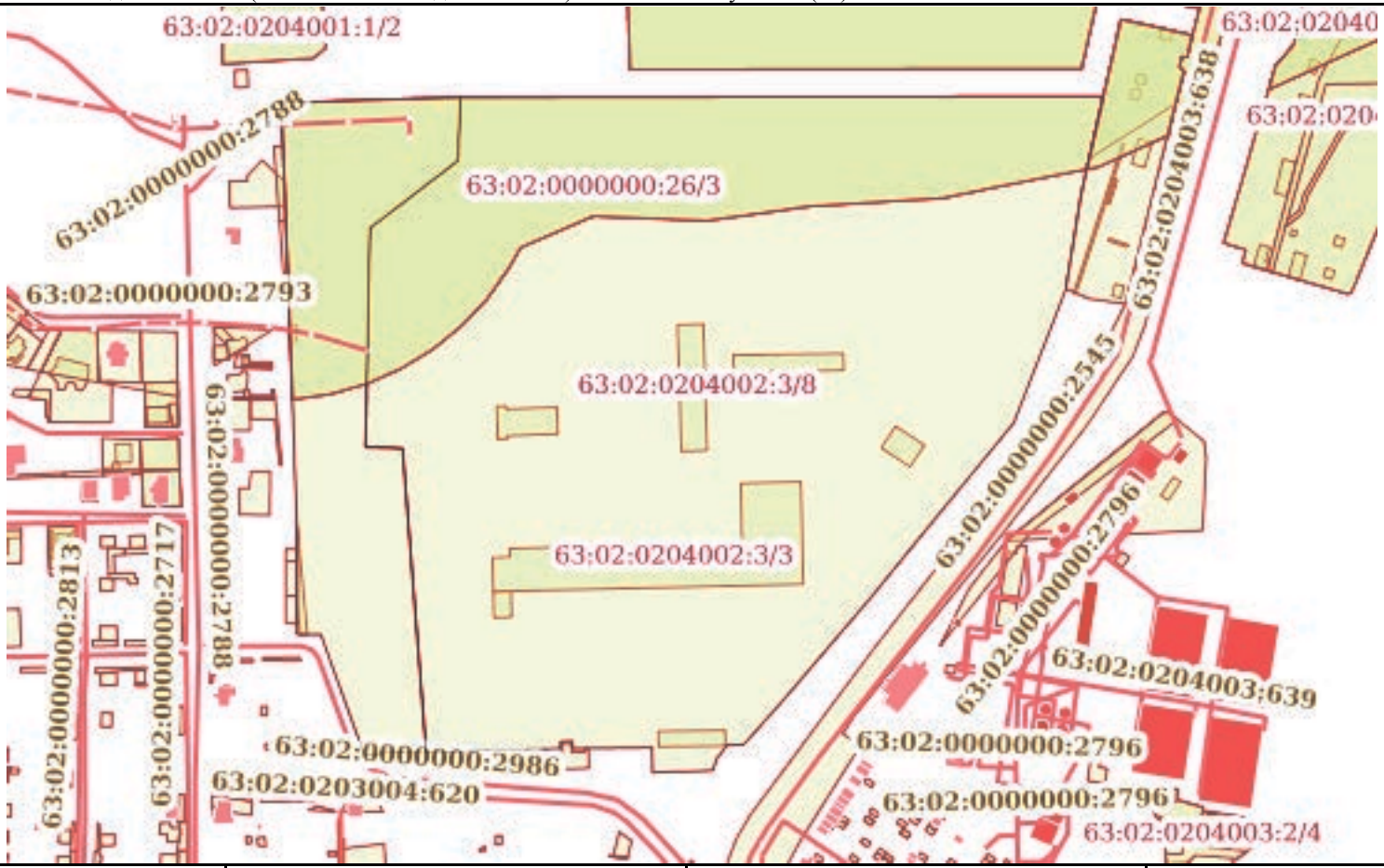
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113490	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261

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



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Номер кадастрового квартала:	63:02:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 63:02:0000000:0026
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь:	227981 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	334546158.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0206007:1261, 63:02:0204003:614
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилой и общественно-деловой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью 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
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 63:02:0204001:6 (34758кв.м) , 63:02:0204002:3 (193223кв.м) .
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63-02/039/2009-327 от 01.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		29.02.2016
		номер государственной регистрации:		63-63-02/039/2009-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		'Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411' №1 от 10.11.2009; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"' №5 от 10.08.2010; 'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №2 от 24.12.2009; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №10 от 29.11.2012; 'Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №3 от 23.03.2010; 'Изменения вносимые в Правила доверительного управления' №12 от 17.12.2015; 'Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления' №11 от 23.06.2014; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"' №4 от 13.05.2010; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"' №7 от 28.04.2011; 'Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"' №6 от 19.10.2010; 'Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20' №1588-94199522 от 08.10.2009; 'Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №1448-94199611-9 от 04.08.2011; 'изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость' №8 от 04.08.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта			данные отсутствуют

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

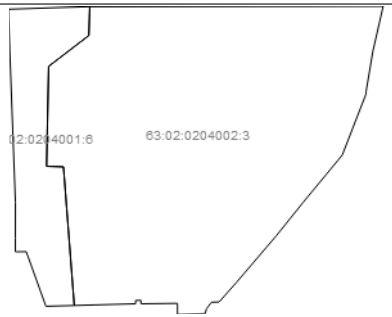
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

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

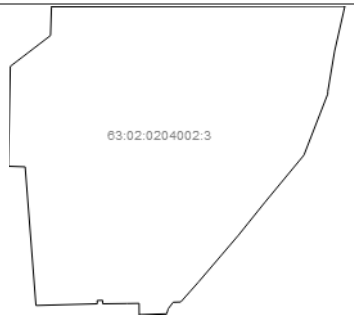
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412918.53	1333265.31	данные отсутствуют	0.3
2	412917.29	1333220.57	данные отсутствуют	0.3
3	413003.51	1333189.48	данные отсутствуют	0.3
4	413003.43	1333179.67	данные отсутствуют	0.3
5	413003.39	1333174.46	данные отсутствуют	0.3
6	413003.37	1333172.29	данные отсутствуют	0.3
7	413024.27	1333172.3	данные отсутствуют	0.3
8	413081.33	1333172.36	данные отсутствуют	0.3
9	413214.38	1333167.43	данные отсутствуют	0.3
10	413226.43	1333166.99	данные отсутствуют	0.3
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	0.3
12	413390.29	1333289.82	данные отсутствуют	0.3
13	413344.73	1333288.33	данные отсутствуют	0.3
14	413296.1	1333224.87	данные отсутствуют	0.3
15	413138.34	1333221.58	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют	0.3
17	412921.22	1333362.19	данные отсутствуют	0.3
18	412926.46	1333362.03	данные отсутствуют	0.3
19	412926.7	1333370.58	данные отсутствуют	0.3
20	412921.27	1333370.73	данные отсутствуют	0.3
21	412921.66	1333408.74	данные отсутствуют	0.3
22	412921.91	1333428.25	данные отсутствуют	0.3
23	412903.99	1333428.41	данные отсутствуют	0.3
24	412905.4	1333471.79	данные отсутствуют	0.3
25	412913.47	1333474.31	данные отсутствуют	0.3
26	412923.67	1333482.02	данные отсутствуют	0.3
27	412924.08	1333494.03	данные отсутствуют	0.3
28	412955.29	1333521.78	данные отсутствуют	0.3
29	413029.31	1333585.01	данные отсутствуют	0.3
30	413082.01	1333627.35	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	413155.92	1333688.59	данные отсутствуют	0.3
32	413252.52	1333726.19	данные отсутствуют	0.3
33	413256.49	1333726.27	данные отсутствуют	0.3
34	413319.81	1333736.95	данные отсутствуют	0.3
35	413390.91	1333753.19	данные отсутствуют	0.3

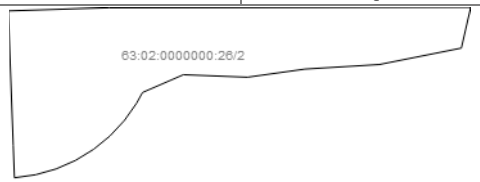
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:02:0000000:26/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

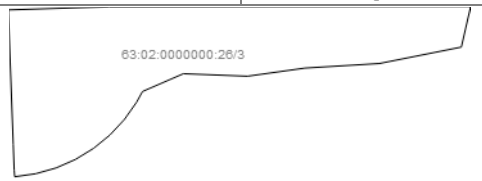
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: **63:02:0000000:26/3**
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

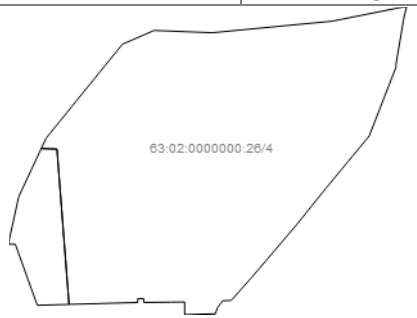
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	227981	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение мэра г.о. Жигулевск № 1164 от 31.08.2006
2	63322	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017
3	63320	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" № 10 от 09.12.2016, срок действия: 25.01.2017
4	157207	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение № 59 от 06.04.2021, срок действия: 24.08.2021

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	413214.38	1333167.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	413226.43	1333166.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	413390.29	1333289.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	413390.91	1333753.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	413338.67	1333741.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	413311.8	1333540.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	413281.85	1333332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	413268.12	1333325.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	413245.97	1333309.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	413226.14	1333291.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	413209.01	1333270.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	413172.72	1333168.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	413214.38	1333167.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	413226.43	1333166.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	413386.25	1333161.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	413390.29	1333289.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	413390.91	1333753.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	413338.67	1333741.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	413311.8	1333540.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	413281.85	1333332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	413268.12	1333325.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	413245.97	1333309.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	413226.14	1333291.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	413209.01	1333270.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	413194.86	1333247.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	413183.97	1333222.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	413176.55	1333196.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	413172.73	1333169.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	413181.59	1333168.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412918.53	1333265.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	412918.53	1333265.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412917.29	1333220.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412917.29	1333220.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413003.51	1333189.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413003.43	1333179.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	413137.4	1333248.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	412921.22	1333362.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	412926.46	1333362.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	412926.7	1333370.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	412921.27	1333370.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	412921.66	1333408.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	412921.91	1333428.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	412903.99	1333428.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	412905.4	1333471.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	412913.47	1333474.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	412923.67	1333482.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	412924.08	1333494.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	412955.29	1333521.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	413029.31	1333585.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	413082.01	1333627.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	413155.92	1333688.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	413252.52	1333726.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	413256.49	1333726.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	413319.81	1333736.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	413317.66	1333636.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	413301.38	1333467.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	413304.6	1333385.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	413003.43	1333179.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	413070.17	1333194.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	413138.18	1333226.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415957170			
Кадастровый номер:		**63:02:0000000:26 (единое землепользование)**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	413152.7	1333232.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	413285.15	1333340.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	413338.66	1333741.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415988633			
Кадастровый номер:		**63:02:0204003:614**	

Номер кадастрового квартала:	63:02:0204003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:02:0000000:0000//5:0002277:А2//0061:06:0091:000:0:0, Инвентарный номер: 0002277
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, м²:	386.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Контора начальника участка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4764087.24

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415988633			
Кадастровый номер:		**63:02:0204003:614**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Контора начальника участка », количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.09.2021 № 99/2021/415988633				
Кадастровый номер:			**63:02:0204003:614**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-02/039/2009-338 от 01.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Прочие ограничения (обременения), Весь объект
	дата государственной регистрации:		29.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-02/039/2009-338
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
3.1.1.	основание государственной регистрации:		Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015г.; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-94110462-1; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", номер регистрации 1588-94199522 от 08.10.2009г.; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.09.2021 № 99/2021/416331886			
Кадастровый номер:		**63:02:0206007:1261**	

Номер кадастрового квартала:	63:02:0206007
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0, Инвентарный номер: 0001209
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, м²:	1792.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20985806.87

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 09.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.09.2021 № 99/2021/416331886			
Кадастровый номер:		**63:02:0206007:1261**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.09.2021 № 99/2021/416331886				
Кадастровый номер:			**63:02:0206007:1261**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-02/039/2009-341 от 01.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Весь объект
	дата государственной регистрации:		29.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-02/039/2009-341
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015г.; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления № 1588-94199522-1 от 10.11.2009 г.; Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", номер регистрации 1588-94199522 от 08.10.2009г.; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации		

9.	права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Для бизнеса Магазины Помощь 3 Мои объявления В Владимир Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Москва | Метро / Район / Направ… | Найти

Участок 50 сот. (ИЖС)

3 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 7 сентября в 08:30

Площадь: 50 сот.

Самарская область, Волжский р-н, с. Курумоч, Ново-Садовая ул., 30А

Скрыть карту

8 958 766-52-89

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Светлана
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

№ 2196718686, 249 (+2)

Сообщения 207

Продается участок 50 соток (25+25).Подойдет под коммерцию тоже. Граничит с базой «Природный камень и Дикая мебель». Рядом расположены остановки общественного транспорта, торговый центр, гостиничный комплекс, автозаправка, база отдыха «Русская охота»
Самарская область, Волжский район, село Курумоч, улица Ново-Садовая от Stroy Plaza (Ново-Садовая, 30а.), магазина строительных материалов 500 метров

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

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

Сообщения 208

Коммерческая земля, 420 сот.

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

420 сот.
Площадь

Участок сельскохозяйственного назначения
Категория

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	42 000 000 ₽
Ставка	1 000 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

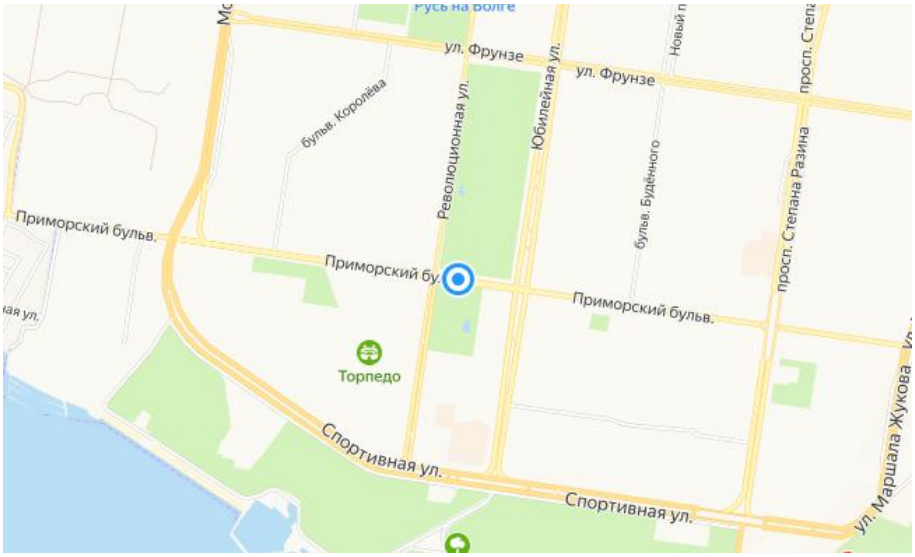
42 000 000 ₽
УСН

Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

+7 958 732-66-10

Отзыв о сайте

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



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Для бизнеса Магазины Помощь 3 Мои объявления В Владимир Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Метро / Район / Направ… Найти

Участок 57,7 сот. (ИЖС)

7 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 сентября в 11:29

Площадь: 57.7 сот.

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Подстёпки,
Больничный пр., 12А

Скрыть карту

8 958 730-33-51

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Неотрейд
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 23 объявления

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вадим

№ 2217728198, 309 (+5)

Сообщения 212

Продаётся земельный участок под ИЖС общей площадью 57,74 сотки. По проезду длина участка 48,5 м., в глубину 120 м. Один собственник. Располагается в центральной части с.Подстепки. В непосредственной близости административный центр села, сетевые продуктовые магазины, почта, банкомат Сбербанка, школа, детские сады. Проезд к участку асфальтирован. Вдоль проезда проходит линия электропередачи, газовая труба. Отличное расположение под застройку коттеджей или многоквартирных домов. Кадастровые номера участков: 63:32:1701008:0022, 63:32:1701008:0023, 63:32:1701008:0024. Торг.

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

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

Сообщения 213

Для бизнеса Магазины Помощь 3 Мои объявления В Владимир Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Метро / Район / Направ… Найти

Участок 1,7 га (ИЖС)

14 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 25 августа в 00:20

Площадь: 170 сот.

Расстояние до центра города: 1 км

Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский Скрыть карту

8 958 730-12-17

Написать сообщение

Не агенство!
Агентство
На Авито с июля 2012
Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1617699834, 6279 (+7)

Сообщения 214

1,5 км от города Тольятти, пос.Приморский, назначение - ИЖС, зона Ж-1 (можно жильё, магазины, рестораны офисы, спорт), северная часть п.Приморского (между ЖК "Бриз" и "Усадьбой Банной"), между ул.Строителей и Полевой, все коммуникации рядом (газ, свет, вода), дороги, новая подстанция, подключение света 15 кВт - 550 руб, газа - 34.000 руб., труба с городской водой по границе участка, участки выровнены, собственность-свидетельство. Это 2 участка - по 1,7 Га и соседний 2 Га (можно больше - до 7-9 Га) Дешевле в п.Приморском участков не бывает, цена - от 85.000 руб/сотка! Границы видно на Публичной Кадастровой Карте Росреестра, для ориентира на ней - кадастровые номера 63:09:0103035:2964 (или 63:09:0103035:2941 и 63:09:0103035:3591). Можно в ипотеку, возможен обмен на ликвидную жилую недвижимость. Рядом торговые центры, построен дет/сад, (к нему подведен газ), электричество - новая незагруженная практически подстанция 10/0,4 кВ на 1000 кВт, жилые дома - в 180 метрах, торг - в зависимости от расчёта.

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

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

Сообщения 215

Для бизнеса Магазины Помощь 3 Мои объявления В Владимир Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Метро / Район / Направ… Найти

Участок 5,56 га (ИЖС)

55 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 августа в 21:34

Площадь: 556 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Приморский Скрыть карту

8 958 730-12-17

Написать сообщение

Не агенство!
Агентство
На Авито с июля 2012
Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

№ 1976321959, 2524 (+8)

Сообщения 216

1 км от г.Тольятти, пос.Приморский, участки назначением ИЖС (зона Ж-1), под коттеджный массив, северная часть пос. Приморского, коммуникации - газ, свет, городская вода, дорога. Частная собственность - свидетельство, участки отмежеваны как положено. Рядом построен коттеджный посёлок "Бриз". Все коммуникации рядом. Подключена новая подстанция, электросети подключат 15 кВт за 550 рублей (срок по договору - 6 мес.), газовую трубу "Тольяттигаз" подключает за 34.000 рублей (17+17, вначале и в конце оплата половиками), срок по договору тех.присоединения - 8 мес. Можно докупить соседние земли ИЖС, общая площадь 6,7 Га (+10 млн в цене), возможно и до 9 Га - обсуждается.

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

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

Сообщения 217

<< _____ 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»® _____ >>