

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-53-0724-06

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0102164:507 расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20

по состоянию на 12 августа 2024 г.
дата составления отчета 12 августа 2024 г..

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 Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №53 от 12 июля 2024 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0102164:507, расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 12 августа 2024 г.. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 12 августа 2024 г. (НДС не облагается) округленно составляет:

12 150 000,00 руб.

(Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	13
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	15
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	17
4.2.1 Заявление оценщика	17
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	18
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	21
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	22
7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	23
7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	25
7.4 Информация о местоположении объектов оценки	28
7.5 Фотографии объекта оценки.....	43
8 АНАЛИЗ РЫНКА	47
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	47
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	55
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки	55
1.1.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	58
8.3 Анализ рынка объекта оценки	59
8.3.1 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	63
8.3.2 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	68
8.3.3 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	72
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	73

9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	74
10	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	77
10.1	Процесс оценки.....	77
10.2	Общие понятия и определения.....	77
10.3	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	82
10.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	83
10.3.2	Доходный подход.....	84
10.3.3	Затратный подход	87
10.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	88
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	90
11.1	Методика расчета.....	90
11.2	Выбор единиц сравнения.....	91
11.3	Подбор объектов-аналогов	91
11.3.1	Объекты - аналоги.....	92
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	94
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	98
11.5.1	Расчет удельной стоимости объектов оценки.....	99
11.5.2	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:.....	104
11.5.3	Расчет стоимости объектов оценки.....	105
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	106
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	107
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ....	108
14.1	Перечень методической литературы	108
14.2	Перечень источников внешней информации.....	109
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	110

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Дата оценки	12 августа 2024 г.
Основание проведения оценки	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 г. составляет округленно (НДС не облагается):

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	12 150 000,00
	Итого:			12 150 000,00

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
		Итого:	38 969,00			

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

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

Дата оценки	12 августа 2024 г.
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, НДС не облагается, руб.	Земельный участок Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 12 152 482,65 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	12 150 000,00 руб. (Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года, Отчет об оценке №800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г..

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес	Документ
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0102164:507, расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 12 августа 2024 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS); характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	12 августа 2024 г.
Период проведения оценки	С 12 июля 2024 г. (дата заключения Задания на оценку) по 12 августа 2024 г. (дата составления Отчета)

Дата составления Отчета	12 августа 2024 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки произведен.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0102164:507

	<p>V)»;</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».• 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.).• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>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 <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 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 </p>

	<p>«Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о

балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

- Земельный участок в соответствии с данными портала gosreestr.ru и Выпиской из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308 имеет вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемый земельный участок расположен в зоне ПК-4. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленным Заказчиком Градостроительным планом земельного участка. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемого участка под строительство производственных, коммунально – складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

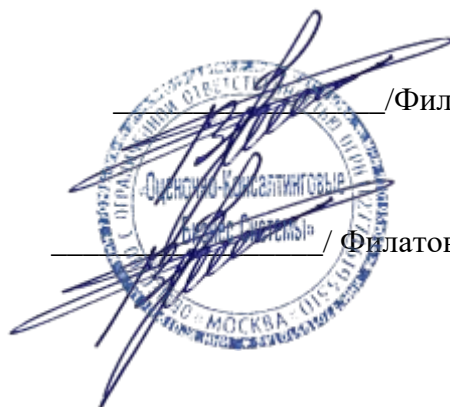
- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.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

Оценщик

_____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

_____/Филатов В.Д./



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- 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.).

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 7-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	Свидетельство о государственной регистрации права	15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308
2	Земельный участок	63:09:0102164:507	Выписка из ЕГРН	15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308
3	Земельный участок	63:09:0102164:507	Градостроительный план земельного участка	РФ-63-2-09-0-00-2020-3926

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 7-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
2	Земельный участок	63:09:0102164:507	Общая долевая собственность	15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308	Доверительное управление

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

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

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий

лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

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

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

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

Вывод: Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для с/х производства. 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.

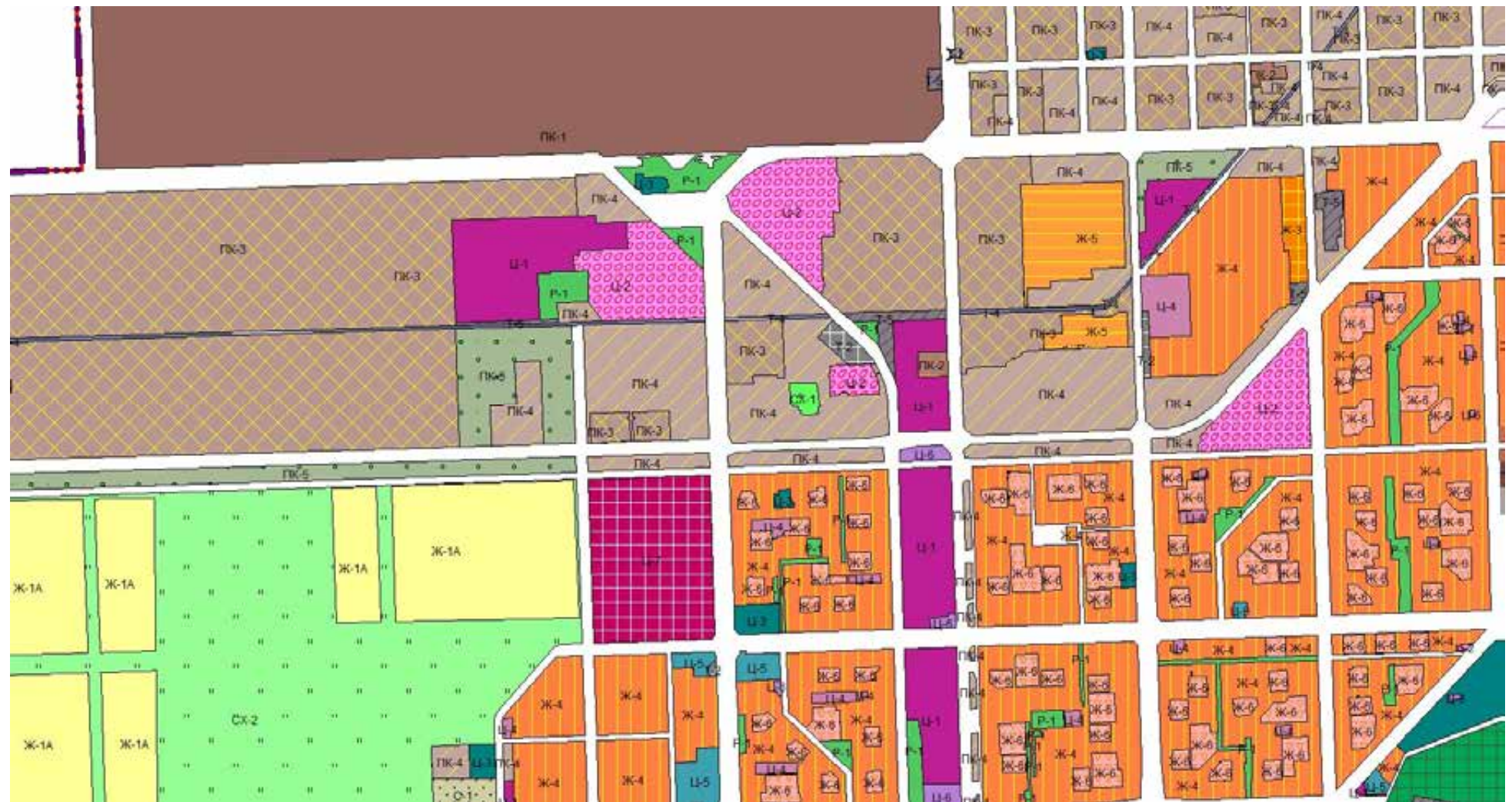
7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет
Итого:			38 969,00			

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

Земельный участок в соответствии с данными портала gosreestr.ru и Выпиской из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308 имеет вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемый земельный участок расположен в зоне ПК-4. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленным Заказчиком Градостроительным планом земельного участка. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемого участка под строительство производственных, коммунально-складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.



Источник: <https://tgl.ru/structure/department/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>

Таблица 7-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок	63:09:0102164:507	11 406 615,99	Земли населенных пунктов	для с/х производства
		Итого:	11 406 615,99		

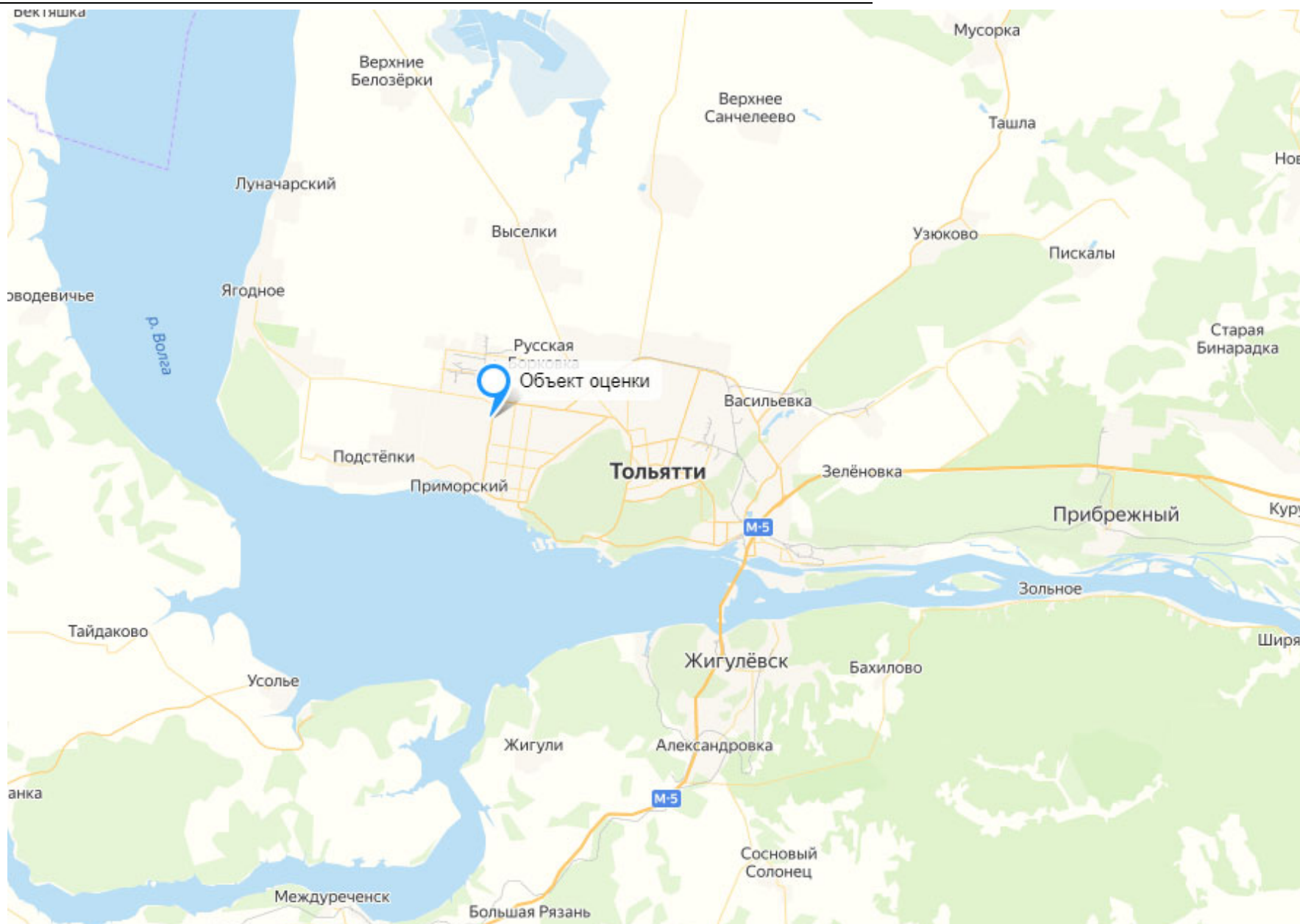
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

7.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0102164:507) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Заставная, д. 20

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
	Итого:		38 969,00				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0102164:507



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г.
Объект оценки Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером:
63:09:0102164:507

Участки 63:09:0102164:507

Земельный участок 63:09:0102164:507
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
Для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507
Кадастровый квартал:	63:09:0102164
Адрес:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
Площадь участка:	38 969 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 406 615,99 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.01.2023
дата приращения:	01.01.2023

Краткая информация о городе Тольятти

Тольятти – административный центр Ставропольского района и один из крупнейших городов Самарской области, расположенный прямо напротив живописнейших Жигулевских гор.

Этот левобережный волжский город имел все шансы стать типичным представителем тихих провинциальных «поселений», известных, разве что, его коренным жителям. Однако сегодня Тольятти известен не только в России, но и за ее пределами. И тому есть несколько причин.

Первая – АвтоВАЗ, который, несмотря на множество шуток и подколов, по сей день остается одним из крупнейших автомобильных заводов России и позволяет Тольятти носить гордое название автомобильной столицы.

Вторая – численность населения (согласно статистическим данным Тольятти, является самым крупным нестоличным городом России – так называемый город-субмиллионер, в котором на сегодняшний день проживает порядка 720 000 жителей и который имеет все шансы в ближайшем будущем перешагнуть заветную планку).

Третья – талантливые тольяттинцы (преимущественно спортсмены), принесшие городу мировую известность (Алексей Немов, Виталий Гройсман, Илья Брызгалов, Александр Герунов).

И, наконец, четвертая – это богатая история, овеянная множеством тайн и легенд. Приоткроем завесу тайны и начнем знакомство с Городом святого креста (еще одно неофициальное название Тольятти).

Сначала была крепость, возведенная Василием Татищевым в 1737 году и получившая название Ставрополь. Вплоть до 20 века Ставрополь представлял собой очень и очень скромное (даже по меркам того времени) поселение с 6000 жителей, одной больницей, двумя гостиницами и 4 ветряными мельницами. А потому решение преобразовать Ставрополь в сельский населенный пункт по причине экономической несостоятельности, принятое в 1924 году, кажется вполне логичным. Право называться горожанами ставропольчане вернули себе лишь спустя 22 года – в 1946.

Свое второе рождение город переживает в начале 1950 — годов, когда Советом Министров СССР было принято решение построить на Волге гидроузел (Жигулевскую ГЭС). Спасая город от погребения под толщами «искусственного» моря, Ставрополь переносят на новое место и дарят ему новую жизнь динамично развивающегося промышленного города. Волжская ГЭС имени Ленина, электротехнический завод, завод «Волгоцеммаш», целый ряд химических предприятий, Волжский автомобильный завод – все это строится в рекордно короткие сроки, привлекая в «новый» волжский город тысячи молодых людей со всей страны.

Спустя всего 20 лет после перенесения на новое место, численность населения увеличилась в 20 раз (12000 жителей – в начале 1950-х годов и 251 000 горожан в 1970 году). Тогда же, в середине 1970-х было принято решение переименовать Ставрополь в Тольятти. Видимо, фамилия итальянского коммуниста Пальмиро Тольятти показалась тогдашнему руководству страны более благозвучной, чем Ставрополь (в переводе с греческого — «город креста»).

Экология и климат Тольятти

В целом климат Тольятти можно определить, как ярко выраженный континентальный. А это значит, что летом здесь жарко (в среднем +21), а зимой – довольно холодно (опять же,

в среднем, -11). Благоприятное (смягчающее) влияние оказывает на климат близость Куйбышевского водохранилища и лесные массивы, разделяющие районы города.

Тольятти зимой

Долгое время тольяттинцы (особенно люди старшего поколения) определяли погоду «по Москве» (и, надо сказать, весьма успешно). Например, если в Москве сегодня объявили резкое похолодание, то через 2 дня пора доставать одежду потеплее и жителям автомобильной столицы. Однако в последние 2-3 года эта закономерность все чаще и чаще дает сбой. И погоду как в Тольятти, так и во всей Самарской области, в большинстве случаев определяют южные регионы нашей необъятной родины.

Экологическая обстановка города оставляет желать лучшего. И если раньше главными виновниками здесь были крупнейшие промышленные предприятия, окутывающие город сизой дымкой атмосферных выбросов (особенно страдают жители Центрального района), то сегодня основным источником загрязнения воздуха является транспорт (на долю авто приходится порядка 70% вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу). Согласно статистике, каждый третий тольяттинец является автовладельцем. Наряду с жизненно необходимым кислородом, через легкие тольяттинцев (в большей или меньшей степени – зависит от места проживания) ежедневно проходит пыль, окись углерода, двуокись серы, окислы азота и летучие органические соединения.

Спасает столь бедственное положение внедрение в производство современных очистных сооружений (благодаря им промышленное загрязнение в городе за последние 10 лет уменьшилось в два раза), а также обширные площади зеленых насаждений в черте города и лесные массивы за его пределами.

Население Тольятти

По количеству проживающих в городе людей Тольятти занимает почетное 18-е место в России (718 127 человек). Среди не областных городов он и вовсе стоит на первом месте.

Особо стоит отметить Автозаводский район города, который в Поволжском регионе является самым густонаселенным районом. На его территории проживают более 440 тысяч человек, что составляет более 50 процентов от всего населения города. К примеру, в Центральном районе проживает 157 669 человек, а в Комсомольском и вовсе 120 000. Подобный дисбаланс вызван тем, что именно в Автозаводском районе находится знаменитый на всю Россию «АвтоВАЗ», производящий автомобили «Лада». Большая часть работоспособного населения данного района работает на этом заводе.

Тольятти — это уникальный город. Дело в том, что он является единственным городом в Самарской губернии, в котором на протяжении последних лет фиксируется естественный прирост населения. В 2013 году в Тольятти количество радостных поводов, связанных с рождением ребенка, превысило число траурных мероприятий, связанных с погребением усопших примерно на 1 тысячу.

Основной причиной смерти жителей Тольятти являются болезни системы кровообращения. За минувший год на долю этого недуга пришлось 52,4% летальных исходов. Средний возраст умерших составил 70,5 лет. В 65 лет чаще всего тольяттинцы умирают от злокачественных новообразований (17,2%), а в 42 года наиболее распространенной причиной смерти являются травмы и отравления (10%).

Улица 70 лет Октября в Тольятти

Вопреки расхожему мнению о том, что девочек всегда рождается больше, в прошлом году представителей сильного пола родилось больше. 398 раз родителей ожидал сюрприз в виде двоен, еще 8 семьям пришлось привыкать к тому, что число членов семьи возросло сразу на три человека. Отметим, что по сравнению с предыдущим 2010 годом в 2011 году родилось на одну тройню и на 46 двоен больше.

Из почти 720 000 человек, проживающих в Тольятти, трудоспособными являются 454 666 человек. 112 617 горожан еще не достигли возраста, позволяющего заработать себе деньги на карманные расходы. Оставшиеся 152 172 человека пользуются заслуженным правом на отдых после нескольких десятилетий трудовых подвигов. Точнее сказать, имеют право отдыхать на пенсии, однако нередко продолжают работать даже после достижения пенсионного возраста. А что делать? Ведь размер среднестатистической пенсии оптимизма не внушает.

Что касается гендерного распределения, Тольятти представляет собой классическую картину, весьма распространенную не только в России, но и во всем мире – женщин больше чем мужчин. Согласно последним данным, в городе проживает 387 936 представительниц слабого пола и 331 696 представителей пола сильного.

На сегодняшний день средний возраст тольяттинца составляет 38,4 лет, что несколько ниже, чем данный показатель по Самарской области (40 лет) или по России (39 лет). А потому лозунг «Тольятти — город молодых!», появившийся пару лет назад в местных средствах массовой информации, кажется вполне оправданным.

Следующим по важности фактором, определяющим «лицо» города, является уровень образованности населения. Еще каких-то 20 лет назад почти 85% тольяттинцев могли похвастаться дипломами об окончании средне-специальных или высших учебных заведений. Благо в то время в городе было достаточное количество образовательных учреждений различного уровня.

Как это ни парадоксально, несмотря на то, что сегодня количество школ увеличилось до 123, а ВУЗов стало порядка 20, среднестатистический тольяттинец стал менее образованным. Главная проблема в том, что все ВУЗы сегодня работают на коммерческой основе, а обычный заводчанин с зарплатой 15 тысяч рублей в месяц едва ли сможет позволить себе платить 70 тысяч рублей в год за обучение своего ребенка. Конечно, есть бюджетные места, однако попасть на них необычайно трудно (поможет либо знакомство с нужными людьми, либо 100-балльный результат по ЕГЭ).

Районы и недвижимость Тольятти

До недавнего времени (а именно, 2006 года), город Тольятти включал в себя три крупных района: Автозаводский, Центральный и Комсомольский. Однако летом 2006 года в состав города было решено также ввести ряд близлежащих населенных пунктов. Речь идет о селе Новоматюшкино, поселках городского типа Федоровка и Поволжский, а также поселке Загородный.

Весной 2009 года структура административно-географического деления Тольятти стала еще «стройнее», после того, как вышеуказанные пригородные населенные пункты вошли в состав трех крупных районов, получив статус микрорайонов.



Карта Тольятти

Несмотря на то, что все три района находятся в пределах досягаемости (поездка из одного в другой занимает от 20 минут до часа в зависимости от выбранного пути), каждый из них имеет свое лицо, свой характер и присущие только ему особенности. Чтобы убедиться в этом, предлагаем совершить виртуальную экскурсию по улицам и закоулкам каждого из них.

Первый в нашем списке Автозаводский район (чаще именуемый тольяттинцами как «Новый город», «Новик» или «Автоград»), административное выделение которого произошло в 1972 году. В состав Автозаводского района входит 26 жилых кварталов, расположенных, так называемым, «квадратно-гнездовым способом», т.е. все улицы пересекаются под прямыми углами. По численности населения Автозаводский район является бесспорным лидером не только в рамках Тольятти, но и на территории всего поволжского региона. На сегодняшний день здесь проживают порядка 442 000 жителей.

Лицо нового города – это заводчане. Молодые люди 25-35 лет, посвятившие свою жизнь российскому автопрому и каждое утро в 7 утра, толпящиеся на городских остановках в ожидании заводских маршрутов. Большая часть из них не отягощена высшим образованием, а потому свои заслуженные выходные они предпочитают проводить не в библиотеках, театрах и музеях (коих в Тольятти насчитывается порядка 100), а в городских парках культуры и отдыха или на внутриквартальных аллеях. Главное условие удавшегося вечера – удобная лавочка и пара «баклашек» любимого пива.

В целях «окультуривания» современные «пролетарии» время от времени посещают кинотеатры (благо последнее время их число в городе заметно выросло – отдельные залы есть в каждом крупном торговом центре). Парни и девушки, не обремененные семьей, не прочь отметить конец рабочей недели в ночном клубе (их в городе 17), семейные же пары предпочитают тихий семейный отдых в кафе.

Будучи практически ровесником своих обитателей, Автозаводский район может похвастаться превосходным жилым фондом. Более 1300 1,2 и 3-х комнатных квартир в относительно новых панельных и кирпичных домах ждут своего нового хозяина. Здесь можно найти и жилье эконом-класса на вторичном рынке, где стоимость квадратного метра составляет порядка 35 000 рублей, и приобрести совсем «свежую» квартиру в новостройке, квадратный метр которой колеблется в диапазоне от 40 000 до 50 000 рублей.

Автозаводской район города

Центральный район (или «Старый город» — по аналогии с «новым») расположен непосредственно в центральной части города (отсюда и название). На западе его соседом является Автозаводский район, а на востоке – Комсомольский. Несмотря на такое, казалось бы, территориально выгодное положение, Центральный район существенно меньше Автозаводского. В нем постоянно проживают порядка 158 000 человек. Однако именно его принято считать административным центром города.³

На территории Центрального района расположено здание городской мэрии и Тольяттинской Городской Думы, Тольяттинский краеведческий музей, памятник основателю города В.Н. Татищеву, городской музейный комплекс «Наследие», мемориальный комплекс «Созидателям города» и еще множество интереснейших культурных и архитектурных памятников, повествующих о богатой истории этого волжского города.

Памятник Татищеву

Полностью отвечает неофициальному названию района (Старый город) состояние местного жилого фонда. Большая часть зданий здесь была построена еще во времена Сталина и Хрущева и с тех самых пор капитальному ремонту практически не подвергалась. На стоимость жилья, однако, это особо не влияет. Квадратный метр на рынке вторичного жилья стоит в среднем 35 000 рублей, в новостройке – 45 000 — 47 000.

Если в основе проектировки Автозаводского района лежит так называемый «квадратно-гнездовой» метод, то Центральный район построен в соответствии с радиальной системой планировки (в центре – городской парк и центральная площадь ДК Тольятти, от которой в разные концы района расходятся улицы).

Значительную часть Центрального района занимает частный сектор, в котором причудливым образом соседствуют ветхие покосившиеся домишки бабушек-одуванчиков и роскошные комфортабельные коттеджи, охраняемые сворой бойцовских собак.

Традиционно считается, что жители «старого города» более интеллигентны, нежели их соседи из Автограда. Они чаще посещают городские театры, музеи и картинные галереи, нередко бывают в филармонии и временами даже заглядывают в библиотеки (в наш век стремительно развивающихся виртуальных технологий этот культурный объект, к сожалению, имеет все шансы кануть в лету). Вообще у многих создается впечатление, что люди старого города более доброжелательны и отличаются от «новгородских» ровно так же, как жители города на Неве от москвичей.

Настоящим украшением Центрального района является микрорайон Портовый (известный также как Портпоселок или Портгород) – «маленькая Швейцария». Уютно расположившись на живописном волжском берегу, он является настоящим украшением города и традиционно считается одним из самых престижных мест Тольятти. Роскошные многоэтажные коттеджи, утопающие в буйной зелени леса, прекрасная деревянная

церковь, построенная на деньги прихожан, конный клуб и отсутствие типовых высотных зданий придают этому месту особое очарование. Настоящий «райский уголок»! Правда, чтобы в полной мере оценить всю прелесть проживания в этой заповедной зоне (Портпоселок, представляя собой памятник социалистической эпохи, претендует на статус историко-архитектурного заповедника) придется раскошелиться. Стоимость сотки земли под строительство коттеджа здесь колеблется в диапазоне от 10 000 до 15 000 долларов.

Комсомольский район (или Комса) – самый маленький из административных районов Тольятти (всего 120 000 жителей). Даже несмотря на то, что в его состав на сегодняшний день входят сразу 4 микрорайона (поселки Жигулевское море и Шлюзовой, а также поселки городского типа Поволжский и Федоровка).

Однако, мал золотник – да дорог. И ценность его, в первую очередь, историческая. Созданный изначально на основе строительных поселков, Комсомольский район сегодня – открытая книга, рассказывающая о масштабном строительстве Волжской ГЭС в середине 20 века. На его территории находятся важные промышленные и исторические объекты. К первым относятся «ТольяттиАзот», «АвтоВАЗагрегат», тольяттинский речной порт, «ВАЗИНТЕРСЕРВИС», а также ЗАО Мясокомбинат Комсомольский. Вторые представлены Свято-Тихоновским храмом и Благовещенским скитом, возведенным еще в середине 19 века.

Отдельного внимания заслуживает микрорайон Шлюзовой (а точнее один из его кварталов, который местные жители любовно называют «маленьким Петербургом»). Кажется, жизнь здесь остановилась много лет назад. Вместо шумных шоссе – узкие улочки, вместо высотных зданий – малоэтажные хрущевки и сталинки, а вместо супермаркетов – старые-добрые советские магазины с продавщицами в белых колпаках у прилавка. Однако, несмотря на такую идиллическую картину, недвижимость в Комсомольском районе повышенным спросом не пользуется. Полюбовавшись чудесными постройками советского классицизма, большинство тольяттинцев с радостью возвращается в свои комфортабельные квартиры в новых районах.

Дворик микрорайона Шлюзовой

Инфраструктура города

Тольятти, как город, который стремится к 1 миллиону жителей, обладает отлаженной инфраструктурой. Однако и здесь не обходится без проблем.

Основным источником головных болей является жилищно-коммунальное хозяйство, которое, как и в дореформенный период продолжает удивлять жителей города постоянным ростом тарифов и неизвестно откуда берущимися суммами, указанными в квитанциях. Сегодня, наверное, невозможно найти человека, довольного работой ЖКХ. Еще свежи воспоминания о переходном периоде, когда люди получали две квитанции об оплате коммунальных услуг, а спустя несколько месяцев их предупреждали о судебном преследовании за неоплату одной из квитанций.

Управляющие компании Тольятти обслуживают 9 757 жилых зданий, в которых расположены 219,1 тысяч квартир общей площадью 14 482,7 тысяч м². 90% данного жилья находится в частной собственности. 88,2% квартир в многоквартирных домах приватизированы.

Больше всего зданий (5 959) расположено в Центральном районе. В Комсомольском районе насчитывается 2 768 зданий. Несмотря на то, что Автозаводский район является

самым крупным не только в городе, но во всем Поволжье, на его территории расположено «всего лишь» 891 здание.

Подавляющее большинство строений в Тольятти имеет 1 или 2 этажа (7 378). На втором месте 6-, 9- и 10-этажные. Их в городе насчитывается 708. Также в Тольятти есть 656 5-этажных, 491 3-х и 4-х этажных, 259 12-этажных и более высотных зданий.

Не обошла Тольятти стороной извечная проблема плохих дорог. Каждую весну городские дороги выглядят так, как будто они подверглись ковровому бомбометанию. Ямы бывают просто устрашающих размеров. Если учесть, что ливневые с токи уже на протяжении многих лет не справляются со своей задачей, скрытые под водой ямы таят нешуточную угрозу автолюбителям. Трудно сказать с чем это связано, но в 2012 году резко возросло количество судебных исков к организациям, отвечающим за состояние дорожного полотна. Интересно, что все эти иски были удовлетворены и пострадавшие автовладельцы получили необходимую компенсацию.

Конечно, дороги ремонтируются, но не такими быстрыми темпами, как они изнашиваются. Муниципалитет пытается бороться с ямами при помощи ямочного ремонта, но как власти сами и признают, это всего лишь временный экстренный вариант, помогающий хоть как-то нормализовать движение на дороге и дожидаться серьезного ремонта, включающего замену всего дорожного полотна.

Помимо ям также стоит отметить дорожную разметку, которая каждую весну смывается с дорожного покрытия вместе с талым снегом.

Плачевное состояние дорог, отсутствие культуры вождения у большей части местных водителей и постоянно растущее число автомобилей нередко приводят к аварийным ситуациям. Поскольку многие дороги в Тольятти просто не приспособлены для пропуска большого транспортного потока, достаточно одной заглохнувшей машины, чтобы собрать пробку длиной в несколько сотен метров. В час пик, когда люди спешат домой после трудного рабочего дня, подобная неприятность может вообще парализовать движение на отдельно взятой улице.

Складывается впечатление, что городские архитекторы, создавая дорожные развязки и внутриквартальные проезды, даже и подумать не могли, что в городе, в котором ежегодно производятся десятки тысяч автомобилей, когда-нибудь автомашины будут едва ли не в каждой семье.

Тольяттинцы, которые еще не стали обладателями собственного средства передвижения, передвигаются по городу на общественном транспорте. На сегодняшний день в Тольятти существует 49 автобусных и 22 троллейбусных маршрута. Что касается маршрутных такси, точное количество их маршрутов подсчитать довольно сложно. Сегодня их насчитывается около 100. Автобусный и троллейбусный парк постоянно обновляется, а на смену «Газелям» постепенно приходят куда более комфортабельные микроавтобусы иностранного производства.

Городские власти Тольятти с переменным успехом борются не только с такой бедой, как плохие дороги, но и с ее вечными спутниками – «дураками». Всем известно, что театр начинается с вешалки, а борьба за интеллект — со школьной скамьи. Так исторически сложилось, что тольяттинские школы используются в качестве площадки для внедрения различных новаторских идей и опробования самых последних разработок в сфере школьного среднего образования.

На сегодняшний день в Тольятти порядка 100 общеобразовательных школ, в которых обучается 66 117 человек. Вложить в них знания пытаются 3 639 педагогов. Причем иногда весьма успешно.

Предприятия и работа в Тольятти

Еще несколько лет назад Тольятти с экономической точки зрения был одним из самых благополучных российских городов. Небезызвестный журнал Forbes, составляя рейтинг самых привлекательных для бизнеса российских городов, в 2008 году отдал Тольятти весьма почетное 5 место, а сам город назвал крупнейшим экономическим и промышленным центром, который играет важную роль не только в экономике региона, но и страны в целом.

К сожалению, сегодня ситуация существенно изменилась. И отнюдь не в лучшую сторону. Мировой финансовый кризис изрядно потрепал тольяттинскую экономику. А потому когда-то преуспевающий город с амбициозными планами сегодня вновь вынужден завоевывать утраченные позиции.

Градообразующим предприятием Тольятти является Открытое Акционерное Общество «АВТОВАЗ» — завод, специализирующийся на выпуске легковых автомобилей «ЛАДА». На сегодняшний день здесь работают более 66 000 человек, включая порядка 5000 временных работников. Полный пакет социальных гарантий, стабильность, четко фиксированный рабочий день и возможность время от времени «колымнуть» — все это делает завод по-прежнему самым привлекательным рабочим местом для тольяттинцев. В начале 2012 года заводские профсоюзы заговорили о нехватке рабочих рук (аукнулись «варварские» чистки времен кризиса, когда автогигант избавился от 30 000 своих сотрудников). Так что все желающие поучаствовать в создании российских автомобилей могут воплотить свою мечту в жизнь.

Автоваз

Также на территории Тольятти расположены еще несколько крупных предприятий машиностроительной отрасли. Это «GM-АВТОВАЗ» — автомобильный завод, который является плодом совместного труда тольяттинцев и их американских коллег, группа компаний «ПОЛАД», представляющая собой крупный производственный холдинг, специализирующийся на выпуске широкого спектра разнообразной продукции (начиная автомобильной и заканчивая оборонной), «Детальстройконструкция», «Джонсон Контрол Тольятти» — завод по пошиву чехлов для автомобилей, «ВазИнтерСервис» — компания, поставляющая на автосборочные заводы России и зарубежья комплектующие, и «АвтоВАЗагрегат».

Список крупных промышленных объектов города продолжают две теплоэлектростанции – ТЭЦ Волжского автозавода и Тольяттинская ТЭЦ – и внушительная группа предприятий химической промышленности. Последнюю представляют «ТольяттиАзот» — самый крупный в мире завод по производству аммиака, «КуйбышевАзот», специализирующийся на производстве минеральных удобрений, а также «Тольяттикаучук» — завод, выпускающий синтетический каучук.

Также стоит отметить динамично развивающуюся пищевую промышленность (в городе есть свои мясокомбинаты, молоко- и хлебозаводы, ликеро-водочный завод, комбинат шампанских вин и коньяков, винзавод), предприятия, специализирующиеся на производстве электрооборудования, заводы, производящие пластмассовые и резиновые изделия и прочие виды промышленного производства.

Хорошо развит банковский сектор, много страховых компаний, принимающих активное участие в экономической жизни Тольятти. Неплохо обстоят дела с малым бизнесом.

Казалось бы, город с таким количеством крупных промышленных объектов, просто обречен на процветание. Однако вот уже на протяжении нескольких последних лет тольяттинцы живут в постоянном страхе – «Что день грядущий нам готовит?» После массовых увольнений в кризисные годы миф о стабильности работы «у станка» был окончательно развеян. Да и зарплаты до сих пор не могут оправиться от шока и выйти хотя бы на докризисный уровень.

В местной прессе и на крупных городских форумах ведутся оживленные «дискуссии» (конечно, если это определение можно применить к диалогу между заявлениями федеральных властей и рядовыми тольяттинцами). Причина возмущения жителей Автограда – сильно завышенная официальная статистика, согласно которой среднемесячная заработная плата в городе составляет порядка 20 000 – 21 000 рублей. Оно и понятно. Ведь рядовой заводчанин (а таких на АвтоВАЗе большинство) получает в месяц в среднем 11-13 тысяч рублей, работник «Тольяттикаучук» — порядка 12 тысяч, учителя – 8-10 тысяч рублей, менеджеры автосалонов и турфирм – 12 000-15 000 рублей, а продавцы, кассиры, операторы и прочие сотрудники федеральных торговых сетей (коих в городе великое множество) – не больше 15 000. 20 тысячами даже и не пахнет...

И здесь надо сказать спасибо немногочисленному, но такому важному для статистов, руководящему звену, скрывающемуся, подобно тайным агентам, в уютных кабинетах вазовской «высотки». Именно благодаря этим бойцам невидимого фронта с официальными зарплатами в несколько миллионов рублей, уровень жизни тольяттинцев «в среднем» выглядят весьма достойно!

Офис Автоваза

Достопримечательности Тольятти

Несмотря на то, что в 2012 году тольяттинцы отметили 275-летие города, его реальный возраст составляет всего полвека. Дело в том, что до сегодняшних дней «дожил» только один дом, перенесенный из Ставрополя-на-Волге перед его затоплением. Стало быть, искать какие-нибудь старинные достопримечательности в Тольятти смысла особого нет. Собственно, этот дом-музей Стариковых и является самым старым памятником. На его базе работает городской музейный комплекс «Наследие».

Чтобы получить представление о наиболее популярных тольяттинских достопримечательностях, лучше всего проехать по городу в пятницу и субботу в то время, когда по городу колесят свадебные кортежи. С годами сложилась традиция, согласно которой молодожены во время прогулки по Тольятти посещают различные памятные места, которые также были бы интересны гостям города.

В Автозаводском районе особой популярностью пользуются Вечный огонь, расположенный в Парке Победы, и памятник Преданности, установленный в честь немецкой овчарки, которая 7 лет ждала на обочине дороги своих погибших в автокатастрофе хозяев. Чтобы молодожены хранили верность друг другу и были счастливы, они трут бронзовый нос собаки.

Памятник Преданности

Любители техники могут посетить технический музей ОАО «АВТОВАЗ». На площади 38 гектаров расположены порядка 3 000 мелких экспонатов и свыше 460 крупных. В музее можно увидеть оружие времен Первой и Второй мировых войн, военную технику,

легковые и грузовые автомобили отечественного и иностранного производства, сельскохозяйственную, железнодорожную и космическую технику. Главной изюминкой музейной экспозиции является дизельная подводная лодка Б-307. За ее перемещением с Волги на территорию музея следила вся Россия. В тот день все выпуски новостей на центральных телеканалах страны делали прямые включения с места событий.

Технический музей в Тольятти

В Центральном районе из достопримечательностей можно выделить памятник основателю Ставрополя Татищеву, который располагается на набережной в Портпоселке, комплекс, расположенный возле гостиницы «Жигули» и состоящий из памятника Николаю Чудотворцу и звонницы

Памятник Николаю Чудотворцу

Неподалеку от Центральной площади находятся Краеведческий музей и Тольяттинская картинная галерея. В краеведческом музее можно получить представление о жизни земляков, живших столетия назад, изучить местную фауну. В стенах картинной галереи постоянно проходят выставки работ, как отечественных, так и иностранных художников. Любители театральных постановок могут посетить известный по всей России театр «Колесо».

В Комсомольском районе наибольший интерес вызывает набережная, которая является излюбленным местом отдыха молодежи, а также судно на подводных крыльях.

Гостям Тольятти стоит обратить внимание и на архитектурный облик города. Конечно типовые новостройки не вызывают никакого интереса, однако стоит заехать в Шлюзовой микрорайон и тут же возникнет ощущение, что ты попал в «Маленький Петербург».

После знакомства с местными достопримечательностями неизбежно захочется подкрепиться. Здесь возможны два варианта. Первый – пойти в ближайший крупный торговый центр, благо их в городе великое множество, и на фуд-корте заказать что-нибудь, что в народе называют фаст-фуд. Второй вариант гораздо приятнее. Можно отправиться в какой-нибудь уютный ресторанчик или кафе, пользующееся популярностью у тольяттинцев, и отведать изысканные блюда русской кухни (рестораны «МарьИванна» и «Пельмешка»), итальянской кухни (ресторан La Rotonda), японской кухни (рестораны «Якитория», «Суши Бум») и интернациональной кухни (кафе-бар Fusion, суши-кафе Yakuza, рестораны «Башня» и «Сахар»).

Источник информации:

1. <https://nesiditsa.ru/city/togliatti>

Краткое описание характеристик

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на первой линии ул. Заставная
2	Типичная застройка района	Зона производственно-складской застройки
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	ПК-4, Т-4, Ц-2
5	Транспортная доступность	В 100 м расположена остановка общественного транспорта «НТЦ ВАЗа» (автобусы №№ Автобусы №№10т, 11т, 16, 16в, 23, 23в, 24, 24в; Маршрутки №№ 126, 136, 190, 214, 326; Троллейбусы №№ 14).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: НТЦ АвтоВАЗ, Технопарк Строй-экспо
7	Благоустройство территории	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
8	Инженерно-геологические условия	Пересеченный рельеф местности. Строительство капитальных объектов на данном земельном участке возможно после проведения работ по выравниванию
9	Коммуникации	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.
10	Краткие выводы	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

Вывод: Объект оценки располагается в Автозаводском районе г. Тольятти. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице Заставная — одна из главных магистралей города Тольятти, проходящая по территории Автозаводского района. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Технопарк Строй-Экспо, Технический музей им. К.Г. Сахарова и несколько автозаправочных станций.

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

7.5 Фотографии объекта оценки









8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в мае 2024 года в 4,5% после увеличения на 4,4% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-мая 2024 года ВВП вырос на 5%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2024 года рост промышленного производства ускорился до 5,3% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,9% в апреле. По итогам января-мая 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** замедлил снижение до 0,3% после падения на 1,7% в апреле. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 9,1% после увеличения на 8,3% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь после снижения на 0,8% в апреле, выпуск в мае вернулся к росту, увеличившись на 4,2%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в мае ускорился до 5,4% после увеличения на 2,3% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'24	+2,1	+13,5	+6,4	+6,0
Март'24	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
Апрель'24	-1,7	+8,3	-0,8	+2,3
Май'24	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Январь-май'24	+0,2	+8,8	+3,9	+4,4

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае способствовало улучшение динамики во всех сегментах. При этом в мае только сегмент **Добыча полезных ископаемых** оставался «в минусе», а по итогам пяти месяцев динамика всех сегментов положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 Вид продукции	Январь-май 2024	Май 2024 / Май 2023	Январь-май 2024 / Январь-май 2023
Добыча угля, млн тонн	179,0	-2,2%	-0,2%
Природный газ, млрд м3	254,0	+10,9%	+9,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	14,8	+2,9%	+4,5%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+4,8%	+5,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,2	+3,8%	+1,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	+4,4%	+3,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	85,2	+0,6%	+1,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	23,5	+15,9%	+17,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-0,4%	+1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,2	+4,8%	+3,9%
Цемент, млн тонн	23,2	+3,1%	+6,9%
Бетон товарный, млн м3	23,1	+5,1%	+7,5%
Прокат готовый, млн тонн	25,9	-0,9%	-2,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,3	+0,1%	-4,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	267,0	-2,1%	+66,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	73,5	+0,7%	+21,0%

В **добывающем секторе** в апреле продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,1% с 8,8% по итогам четырех месяцев. Производство **СПГ** увеличилось на 2,9% после роста на 2,8% месяцем ранее (за январь-май увеличение на 4,5% после роста на 4,9% в январе-апреле). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась положительной, причем рост у мясной и рыбной продукции оказался в диапазоне 3-5%. Наиболее сильный рост производства показало **мясо скота**, прибавив в мае 4,8%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** увеличился на 3,8%. По итогам пяти месяцев производство мяса скота также является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,2%).

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в мае замедлился до 15,9% после скачка на 27% в апреле, при этом с начала года рост составляет 17%. Динамика выпуска **стройматериалов** была преимущественно положительной, за исключением керамических кирпичей. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+5,1%) и **строительных блоков** (+4,8%). В то же время производство **кирпичей** сократилось на 0,4%. По итогам января-мая наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+7,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+1,7%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства **готового проката** в апреле замедлилось до 0,9% после падения на 6% месяцем ранее, а положительная динамика выпуска **стальных труб** сменилась в мае незначительным увеличением на 0,1%. По итогам января-мая объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,8% и 4,4% соответственно. При этом производство **легковых автомобилей** в мае снизилось на 2,1% после скачка в 2,3 раза месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в мае составил слабые 0,7% после роста на 19,7% в апреле. По итогам января-мая рост производства грузовых автомобилей составил 21,0%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 66,6%.

В конце июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2024 года. Этот показатель составил 10,05 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,8%.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-апрель 2024 г.	Справочно: Январь-апрель 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 049,5	+8 827,1
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2024 г., млрд руб.	Январь-апрель 2024 г. / Январь-апрель 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+262,9	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+2 538,4	+58,5%
Обрабатывающие производства	+3 224,4	+4,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+743,9	-7,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+620,3	-8,9%
Водоснабжение	+31,8	+7,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+466,2	-51,7%
Строительство	+242,0	+78,4
Транспортировка и хранение	+672,1	+28,2%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+4,6	+50,1%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-7,7	-
Информация и связь	+226,1	-21,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+18,4	> в 2,6 раза

По итогам января-апреля 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции I квартала текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -7,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания** (рост в 2,6 раза, вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), **Строительство** (рост превысил 78%), а также **Добыча полезных ископаемых**, нарастившая свой финансовый результат на 58,5%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Оптовой, розничной торговле и ремонте** (-51,7%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-21,1%). Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в **Обеспечении электроэнергией, газом и паром** (-7,8%), в том числе и в **Производстве, передачи и распределении электроэнергии** (-8,9%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2024 года составила 255 млрд руб., что на 16% ниже результата апреля в 305 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 6,6% ниже, чем в мае 2023 года (273 млрд руб.). По итогам января-мая 2024 года банковский сектор заработал 1,5 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая отмечает, что темп роста **корпоративного портфеля** замедлился до 1,7% (или 1,3 трлн руб.) после 1,9% месяцем ранее. При этом по пояснениям ЦБ, на рост портфеля существенно повлиял крупный бридж-кредит, который был погашен в июне. Около четверти прироста рублевых кредитов пришлось на застройщиков в рамках проектного финансирования строительства жилья, в остальном рост был равномерно распределен по компаниям из разных отраслей. По состоянию на 1 июня объем корпоративного портфеля составил 78,4 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что компании продолжают активно инвестировать даже в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий. Это объясняется значительным объемом госзаказов, а также высокой прибылью компаний из большинства секторов, что делает их менее чувствительными к росту процентных ставок и позволяет обслуживать кредиты.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в мае их прирост ускорился до 1,7% после роста на 1,4% в апреле. Ипотеки было выдано на 546 млрд руб., что на 17% выше, чем месяцем ранее (466 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 21% до 422 с 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме превышает 75%. По состоянию на 1 июня объем портфеля ипотечных кредитов составляет 19,2 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в мае ускорился до 2% после увеличения в апреле на 1,8%. С начала года прирост составил почти 8%, что в 1,5 раза выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. Частично ускорение потребительского кредитования в мае может быть связано с сезонными тратами на отпуск. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 14,7 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в облигации вырос на умеренные 100 млрд руб. В частности, вложения в долговые ценные бумаги по сравнению с апрелем практически не изменились и составили 0,1 трлн руб. При этом вложения в ОФЗ сократились на 140 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за

продолжающегося роста процентных ставок, а также частичной продажи на вторичных торгах. При этом Минфин в мае разместил ОФЗ на сумму около 88 млрд руб. после 272 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма пришлось на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что **средства юридических лиц** в мае сократились (на 1,3 трлн руб. или - 2,2%) после значительного притока в апреле на 5%. По пояснениям Банка России, такой рост месяцем ранее носил временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало июня составил 54,6 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то в мае продолжился их активный рост на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1,3 трлн руб. или +2,6% после роста на 2,1% в апреле). На начало июня размер средств населения в банковской системе составил 49,2 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались на уровне около 0,2%, однако в последнюю неделю месяца (с 25 июня по 1 июля) цены подскочили на 0,66% на фоне индексации тарифов ЖКХ в первый день июля. За весь июнь рост цен составил 0,64% (в июне прошлого года инфляция составила 0,37%). В годовом выражении по состоянию на 1 июля потребительские цены ускорили свой рост до 8,59% по сравнению с 8,30% на 1 июня. Напомним, что месяцем ранее Минэкономразвития заявляло, что инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Март	0,39%	0,37%
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2024 года среднее значение курса доллара составило 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца его значение составило 85,7 руб. после 89,8 руб. на конец апреля. Отметим, что в середине июня были введены санкционные ограничения в отношении Группы Московская Биржа, что привело к остановке биржевых торгов долларом США, евро и гонконгским долларом. В первые дни после введенных ограничений происходило временное резкое расширение спредов на покупку-продажу наличной и безналичной иностранной валюты, однако к концу месяца ситуация заметно нормализовалась. Банк России отмечает, что необходимость поиска новых контрагентов на валютном рынке и увеличение сроков прохождения платежей по внешнеторговым операциям привели к росту волатильности обменного курса. При этом сложности в большей степени затронули импортеров, испытывающих затруднения с внешними платежами. Объем продаж выручки со стороны экспортеров сохранялся

стабильно высоким и составил \$14,6 млрд. Таким образом, укрепление курса рубля произошло в результате снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'24	91,9	92,4	91,7
Апрель'24	92,4	91,8	93,0
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). В середине июня Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам мая 2024 года (а также уточнил оценку за январь-апрель 2024 года).

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-май		Изменение
	2024 г.	Справочно: Январь-май 2023 г.	
Счет текущих операций	38,1	21,0	+81,4%
Торговый баланс	56,0	47,6	+17,6%
Баланс услуг	-9,6	-13,2	-27,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-8,3	-13,5	-38,5%
	1.06.24	1.06.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	599,040	584,175	+2,5%

По данным ЦБ, профицит **счета текущих операций** платежного баланса в январе-мае 2024 года выросло на 81,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$38,1 млрд на фоне расширения профицита **торгового баланса**, а также уменьшения дефицитов других статей счета текущих операций. При этом в мае профицит счета текущих операций составил \$5,1 млрд после \$7,1 млрд месяцем ранее. Как отмечает регулятор, это связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае. Величина профицита **торгового баланса** за январь-май увеличилась на 17,6% до \$56 млрд за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Дефицит **баланса услуг** сократился на 27,3% до \$9,6 млрд за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне более слабого курса рубля, чем в соответствующем периоде годом ранее. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо упало на 38,5% до \$8,3 млрд в связи с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, а также с сокращением исходящих личных трансфертов.

Также отметим, что объем **золотовалютных резервов** по состоянию на начало июня на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд.

Выводы:

- *ВВП в мае 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,5% после роста на 4,4% в апреле. При этом по итогам января-мая 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5% к соответствующему периоду годом ранее;*
- *Промпроизводство в мае в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. За январь-май 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;*
- *Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2024 года составил 10,05 трлн руб., увеличившись на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;*
- *В банковском секторе прибыль в мае составила 255 млрд руб. после 305 млрд руб. за апрель. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее;*
- *На потребительском рынке в июне 2024 года цены выросли на 0,64% после увеличения на 0,74% в мае, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 8,59% после 8,30% месяцем ранее;*
- *Среднее значение курса доллара США в июне 2024 года снизилось до 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара снизился до 85,7 руб. на фоне снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-мая 2024 года составило \$38,1 млрд, продемонстрировав рост на 81,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,6% до \$56 млрд.*
- *Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2024 года на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд.*

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2024>

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Подробное сегментирование земельного рынка:

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

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки по происхождению является естественной

недвижимостью, по назначению относится к коммерческой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются инвестиционной недвижимостью, находящейся на городской территории.

1.1.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки ГБУ СО «Центр кадастровой оценки»



Источник: http://cko63.ru/?page_id=9650

8.3 Анализ рынка объекта оценки

Оценщик проводит анализ рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки.

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

Период проведения анализа: июль – август 2024 года.

Общие сведения, выставленных на продажу в районе объекта оценки земельных участков приведены в следующей таблице:

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость за 1 кв. м., руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленовка село, ул. Клубная, 2	Самарская область, Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленовка село, ул. Клубная, 2	Земельный участок	65000	88 000 000,00	1 353,85	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/
2	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Земельный участок	5800	7 490 000,00	1 291,38	https://samara.cian.ru/sale/commercial/303226121/
3	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Земельный участок	13400	6 500 000,00	485,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304218879/
4	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Земельный участок	22000	10 000 000,00	454,55	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/

5	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Окраинная ул., 10	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Окраинная ул., 10	Земельный участок	7000	5 000 000,00	714,29	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/305186
613/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/305186 613/
6	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Земельный участок	17667	200 000,00	11,32	<a href="https://samara.c
ian.ru/sale/com
mercial/305359
687/">https://samara.c ian.ru/sale/com mercial/305359 687/
7	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 9	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 9	Земельный участок	3900	7 000 000,00	1 794,87	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/304263
001/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/304263 001/
8	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Земельный участок	1350	1 080 000,00	800,00	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/298452
902/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/298452 902/
9	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Земельный участок	10000	15 000 000,00	1 500,00	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/303005
880/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/303005 880/
10	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35А	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35А	Земельный участок	20000	1 600 000,00	80,00	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/298453
361/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/298453 361/
11	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 20	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 20	Земельный участок	1600	4 600 000,00	2 875,00	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/299655
211/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/299655 211/
12	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 31- й квартал, Революционная ул., 9	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 31-й квартал, Революционная ул., 9	Земельный участок	8600	60 000 000,00	6 976,74	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/177839
251/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/177839 251/
13	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	Земельный участок	14000	8 500 000,00	607,14	<a href="https://tolyatti.c
ian.ru/sale/com
mercial/259186
318/">https://tolyatti.c ian.ru/sale/com mercial/259186 318/

14	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп., 6Д	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп., 6Д	Земельный участок	2400	8 200 000,00	3 416,67	https://tolyati.cian.ru/sale/commercial/304497524/
15	Самарская область, Ставропольский район, Приморский с/пос, Приморский поселок, ул. Заводская	Самарская область, Ставропольский район, Приморский с/пос, Приморский поселок, ул. Заводская	Земельный участок	10855	14 133 000,00	1 301,98	https://samara.cian.ru/sale/commercial/302383731/

Основные показатели рынка продажи земельных участков в районе расположения объекта оценки:

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	15
Стоимость предложений, руб.	237 303 000,00
Средняя стоимость одного предложения о продаже коммерческого земельного участка по городу Тольятти, руб.	15 820 200,00
Средняя стоимость одного квадратного метра земельного участка, руб.	1 577,52
Максимальная стоимость одного квадратного метра предложения о продаже земельного участка, руб.	6 976,74
Минимальная стоимость одного квадратного метра предложения о продаже земельного участка, руб.	11,32

Источник: проведенный Оценщиком анализ

В целом можно заключить, что стоимость предложения по продаже земельного участка в районе расположения объекта оценки существенно не зависит от площади предлагаемого земельного участка. Средняя площадь земельного участка составляет 13 571 кв.м.

Средняя стоимость предложения по продаже земельного участка в районе расположения объекта оценки составляет 1 577,52 руб. за один квадратный метр земельного участка. Максимальное значение стоимости составляет 6 976,74 руб. за один квадратный метр земельного участка, минимальное значение стоимости составляет 11,32 руб. за один квадратный метр земельного участка.

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,18	1,35
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офортам к продаже или аренде.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 270, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 5,7-14,4% в меньшую сторону.

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под промышленную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,8%	14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9%	16,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	5,7%	14,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,8%	6,2%	13,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 52:

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под промышленную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под промышленную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Московской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 52:

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
 доверительный интервал**

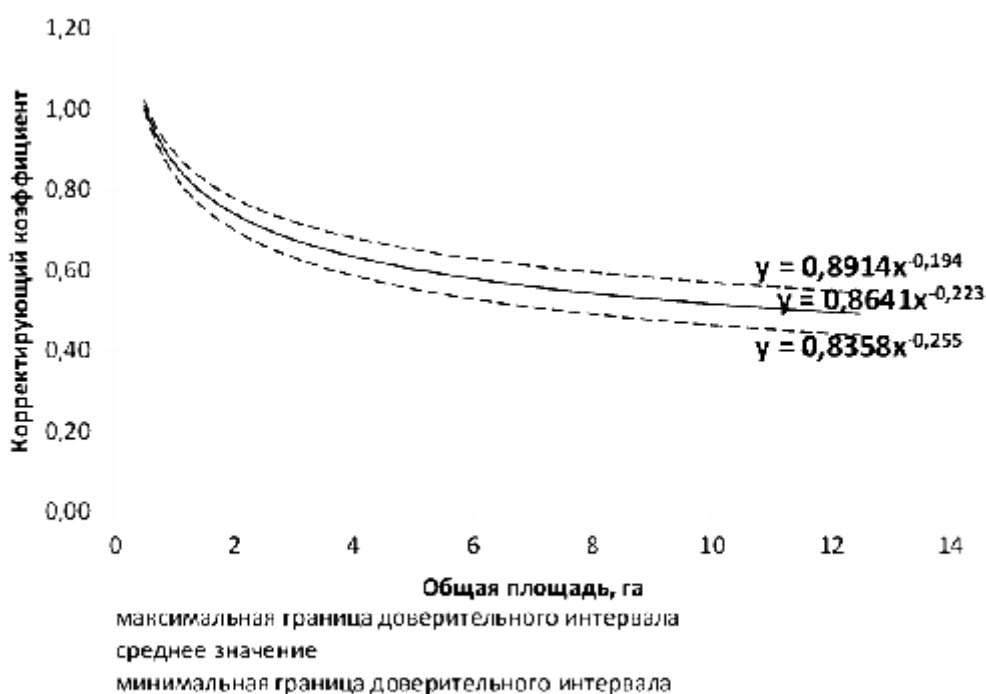


Рис. 50. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Доверительный интервал.

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.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0.85	0.83	0.88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0.90	0.89	0.92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0.80	0.78	0.82

Таблица 154. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0.86	0.83	0.90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0.91	0.87	0.95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0.80	0.77	0.82

Таблица 182. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0.85	0.81	0.88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0.82	0.79	0.84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0.84	0.81	0.87

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

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

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

Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости оценки доступные Оценщику

№	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	С р
1	Самарская область, г. Тольятти, ул. Коммунальная, участок № 0/849	Земельный участок Кадастровый номер 63:09:0000000:849 площадь 104 494 кв.м. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, ул. Коммунальная, участок № 0/849 Территориальная зона ПК-4 Зона коммунально-складских объектов	104 400,00	170 000 000,00	
2	сельское поселение Подстепки, территория Комплекс Лужки-1, Центральный массив ж/д ст. Тольятти, 6,00 км	Ровный квадратный участок, для промышленных объектов расположенный за овощеводом. Электричество проходит по границе участка. Рядом завод кондиционеров.	5 000,00	2 100 000,00	
3	г Тольятти, ул Крайняя, 14 район: р-н Автозаводский	На территории есть авто весы 60т, ГРП, 305 кВт. Территория частично асфальтированная. Кадастровый номер 63:09:0102157:842. Возможна аренда с дальнейшим выкупом. Торг.	22 000,00	23 000 000,00	
4	Самарская область, Ставропольский район, Сельское поселение Подстепки	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА Объект – земельный участок, общей площадью 2 288 920 кв.м., кадастровый № 63:32:1703011:23 по адресу: Самарская область, Ставропольский район, Сельское поселение Подстепки Общая характеристика земельного участка: Категория земель: земли промышленного назначения. Назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,	2 288 900,00	232 668 300,00	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером:
 63:09:0102164:507

		земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автосборочного завода. ЛОГИСТИКА Объект расположен в Ставропольском районе, имеет подъездные пути, железнодорожный путь РЖД. Ближайшими улицами являются Ягодинское шоссе, Цеховая ул. Звонить с 8:30 до 17:15 в будние дни. Или напишите нам, мы обязательно перезвоним!					
5	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Участок 2.2 гектара. Электричество подведено, возможность подключения теплоснабжения и водоснабжения. Собственность	22 000,00	10 000 000,00	454,55	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/	да
6	р-н Ставропольский, с Подстепки, ул Дачная, 101	оспода! Предлагаю вам приобрести отличный земельный участок, расположенный в центре с. Подстепки. Какие возможности дает вам приобретение данного участка? 1. Это возможность построить дворец своей мечты! Площадь позволяет построить два дворца! 2. Это возможность построить свой бизнес (производство, складские помещения и др.) 3. Это отличное место для строительства сетевого бизнеса! 4. Это возможность построить большой современный торговый центр! 5. Все зависит от Ваших возможностей, желания и фантазии Неоспоримые преимущества расположения земельного участка: 1. Оживленная автомобильная трасса, большой пассажиропоток!! 2. Первая линия от дороги! 3. Выезд с участка на 2 стороны, ул. Полевая и ул. Дачная 4 Наличие собственной скважины! 5 Электричество 3-х фазное, 220 и 380 Вольт! 6. Напротив участка находится действующий магазин Миндаль1 Если вы серьезный здравомыслящий бизнесмен и можете по достоинству оценить все возможности и преимущества данного участка, звоните и мы договоримся!	1 600,00	18 000 000,00	11 250,00	https://olan.ru/r-n-stavropolskiy/s-podstepki/sale-land-lot/industrial/123703581-16-0-sot-18000000-rub-ul-dachnaya-selskoe-poselenie-podstepki	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и площади
7	г. Тольятти, Центральный район, Обводное шоссе	Земельный участок Местоположение: г. Тольятти, Центральный район, Обводное шоссе; кадастровый номер: 63:09:0000000:10300 площадь 158 568 кв.м. Категория земель земли населенных пунктов Территориальная зона ПК-4 Зона коммунально-складских объектов	158 500,00	250 000 000,00	1 577,29	https://tolyatti.olan.ru/sale-land-lot/industrial/122419110-1585-0-sot-250000000-rub	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-53-0724-06 от 12 августа 2024 г.
 Объект оценки Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером:
 63:09:0102164:507

8	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Земельный участок под производство, склад или стоянку. Продам земельный участок. Рядом с асфальтированной дорогой. Участок ровный. Характеристики: - 1 линия - Удобные подъездные пути, Транспортная развязка - Покрытие участка - грунт По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Алсу Б.	13 400,00	6 500 000,00	485,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304218879/	да
9	Тольятти, Автомобильный, Вокзальная улица	Тольятти, Вокзальная. Земельный участок, общей площадью 2.5 Га в собственности, прямоугольной формы приблизительно 120м x 210м, расположен в центре промышленной зоны Автомобильного района г. Тольятти, по адресу: г. Тольятти, ул. Вокзальная. Возможна частичная продажа.	25 000,00	15 500 000,00	620,00	https://mls-city.ru/commerc/7935376_2015/	да
10	Тольятти Автомобильный район 36Н-565	Земельный участок с кадастровым № 63:09:0103035:3498. Категория земли населенных пунктов. Разрешенное использование - земли под объектами промышленности, с видом разрешенного использования: для размещения предприятий V класса вредности согласно санитарным нормам и правилам. Для определения точного местоположения введите кадастровый № на публичной кадастровой карте	132 000,00	58 914 000,00	446,32	https://tolyatti.olan.ru/sale-land-lot/industrial/125951284-1320-0-sot-58914000-rub-36n-565	да

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 101 руб. за один квадратный метр до 11 250 руб. за один квадратный метр.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

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

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

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

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

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

Физическая осуществимость. Анализируется доступность к участку (подъезд к нему), площадь, рельеф, возможность подведения коммуникаций, а также расположение. Оценщик сделал вывод, что физически возможным является использование земельного участка под объекты для размещения промышленных объектов. Строительство капитальных объектов различного назначения на данном земельном участке возможно.

Юридическая правомочность. Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308, разрешенное использование земельного участка общей площадью 38 969 кв. м – для сельскохозяйственного производства, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий.

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Самарской области
 орган исполнительной власти в сфере кадастровых дел
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.07.2024, поступившего на рассмотрение 15.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507		
Номер кадастрового квартала:	63:09:0102164		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозонаский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20.		
Площадь:	38969 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	11406615,99		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:09:0000000:72		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

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

Земельный участок в соответствии с данными портала gosreestr.ru и Выпиской из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308 имеет вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Схемы градостроительного зонирования городского округа Тольятти оцениваемый земельный участок расположен в зоне ПК-4. Зона коммунально-складских объектов. Данный факт подтверждается предоставленным Заказчиком Градостроительным планом земельного

участка. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.»



Источник: <https://tgl.ru/structure/department/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>

Вид разрешенного использования может быть изменен в соответствующем порядке.

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

Участок непосредственно примыкает к улице Заставная, имеет заезды с улицы, хорошо просматривается.



Источник: maps.yandex.ru

В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Технопарк Строй-Экспо, Технический музей им. К.Г. Сахарова и несколько автозаправочных станций.

Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участка под производственно-складские объекты является максимально экономически эффективным, исходя из расположения, окружения. Кроме того, использование в качестве участка под промышленную застройку обеспечит максимальную доходность.

Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование под строительство коммунально-складских объектов (Объекты промышленности).

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:09:0102164:507	38 969,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Для размещения промышленных объектов
	Итого:	38 969,00			

10 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

10.2 Общие понятия и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость

определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для

рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер

недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

10.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

10.3.1 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;

- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

10.3.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка рыночной стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки рыночной стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение рыночной стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой

неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки рыночной стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение рыночной стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки рыночной стоимости нематериальных активов.

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.

10.3.3 Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

10.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объектов оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

К земельным участкам затратный подход не применим, поскольку земля является ресурсом, который не подлежит воссозданию.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик считает не возможным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости объекта 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.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, для строительства коммунально-складских объектов (Объекты промышленности)

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

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

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

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://realty.ya.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://mls-city.ru/	https://tolyatti.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, Южное шоссе
8	Кадастровый номер	Нет данных	63:9:102158:1416	63:32:1204006:699	Нет данных	63:09:0103035:3498
9	Зона ПЗЗ	ПК-4	ПК-4	ПК-4	ПК-4	ПК-4
10	Окружающая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка	Промышленная и общественно - деловая застройка
11	Площадь, кв.м.	5 000,00	22 000,00	13 400,00	25 000,00	132 094,00
12	Стоимость, руб.	2 100 000,00	10 000 000,00	6 500 000,00	15 500 000,00	58 914 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	420,00	454,55	485,07	620,00	446,00
14	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
15	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет

16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
18	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения промышленных объектов	Для дальнейшей эксплуатации нежилого здания (теплицы блочные зимние)	бытовое обслуживание (код 3.3)	Для размещения промышленных объектов	земли под объектами промышленности, с видом разрешенного использования: для размещения предприятий V класса вредности согласно санитарным нормам и правилам
19	Комментарии по результатам интервью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
21	Ссылка на источник	https://realty.ya.ru/offer/3106855161288456704/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304218879/	https://mls-city.ru/commerc/7935376_2015/	https://tolyatti.olan.ru/sale-land-lot/industrial/125951284-1320-0-sot-58914000-rub-36n-565
22	Участвует в расчетах	Да	Да	Да	Да	Да

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270 корректировка составляет:

Для участков под индустриальную застройку 5,7-14,4%.

Величина корректировки была принята на уровне минус 10,1% для земельных участков под индустриальную застройку как среднее значение.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,8%	14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9%	16,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	5,7%	14,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,8%	6,2%	13,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270».

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

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

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату наиболее близкую к дате оценки. Подобренные объекты – аналоги были размещены к продаже в период июль-август 2024 г.

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

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

Объекты аналоги как и объект оценки расположены в зоне ПК-4 предназначенной для строительства коммунально-складских и промышленных объектов.

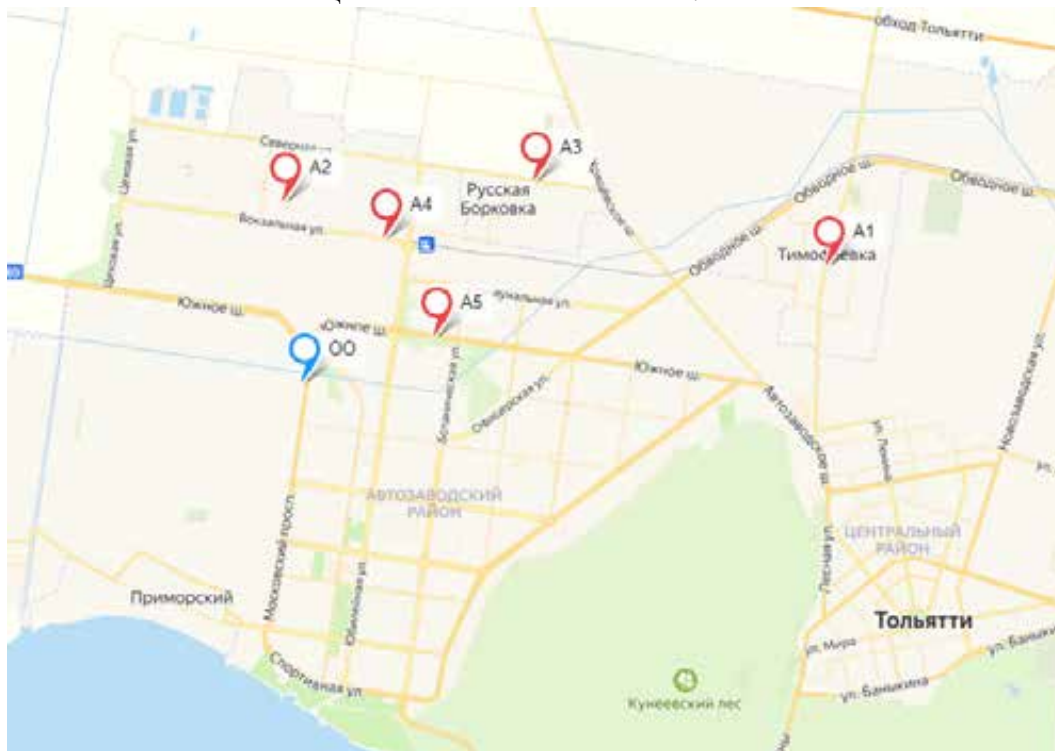
Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается и изменяется органами местного самоуправления на основании Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Вид разрешенного использования земельного участка выбирается из перечня, установленного ПЗЗ для конкретной территориальной зоны, в границах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

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

Введение корректировки не требуется.

Местоположение (местонахождение в пределах города).

Расположение объекта оценки и объектов аналогов:



Оценщик пришёл к выводу что, объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки, в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности от центральной части города.

Учитывая вышеизложенное, введение корректировки не требуется.

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 50:

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
 доверительный интервал**

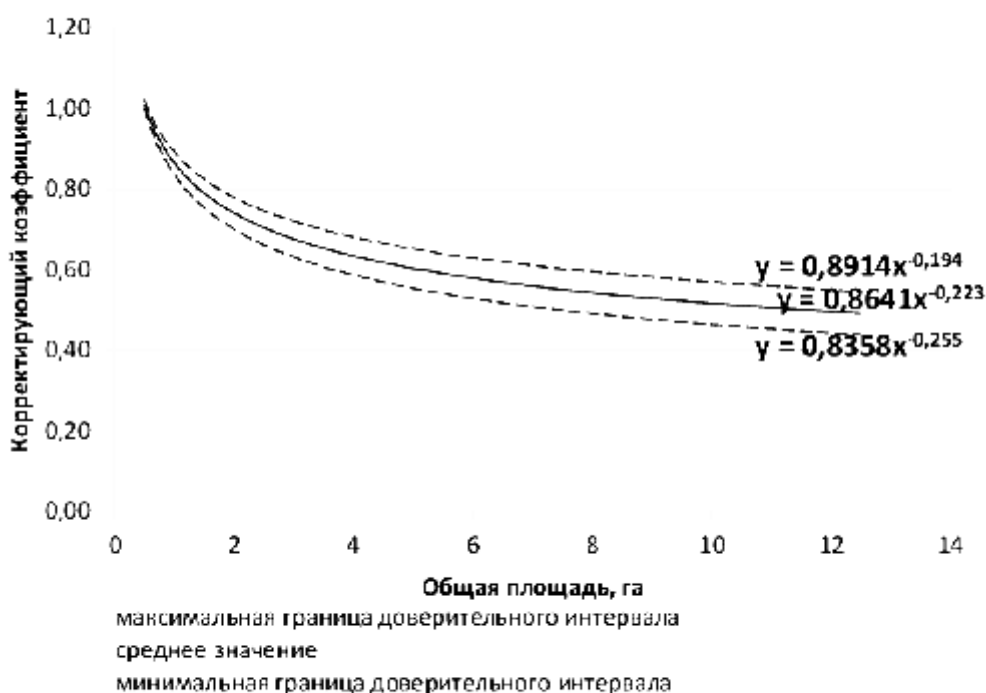


Рис. 50. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Доверительный интервал.

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

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

Инженерно-геологические условия

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, ил участки с повышенным уклоном местности, ил с

другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках предлагаются на рынке дешевле остальных. Оцениваемый земельный участок имеет пересеченный рельеф местности, объекты аналоги имеют ровный, спланированный рельеф, необходимо введение корректировки.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 86:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,79	0,72	0,86
2	Санкт-Петербург	0,78	0,67	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,72	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,79	0,68	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,79	0,68	0,90
6	Курортные регионы	0,79	0,68	0,90

Величина корректировки была принята на уровне: -21%.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

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

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

11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, Южное шоссе
2	Цена предложения по объявлению, руб.		2 100 000	10 000 000	6 500 000	15 500 000	58 914 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	38 969,00	5 000,00	22 000,00	13 400,00	25 000,00	132 094
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		420,00	454,55	485,07	620,00	446,00
6	Среднее значение, руб./кв.м		485,12				
7	Коэффициент вариации		16,26%				
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		420,00	454,55	485,07	620,0	446,0

8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
	Корректировка ед. цены		-42,42	-45,91	-48,99	-62,62	-45,05
	Скорректированная ед. цена		377,58	408,64	436,08	557,4	401,0
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		377,58	408,64	436,08	557,40	401,00
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	12 августа 2024 г.	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 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		377,58	408,64	436,08	557,4	401,0
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для дальнейшей эксплуатации нежилого здания (теплицы блочные зимние)	бытовое обслуживание (код 3.3)	Для размещения промышленных объектов	земли под объектами промышленности, с видом разрешенного использования: для размещения предприятий V класса вредности согласно санитарным

							нормам и правилам
	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		377,58	408,64	436,08	557,4	401,0
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Тимофеевка р-н Центральный	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, Южное шоссе
	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		377,58	408,64	436,08	557,40	401,00
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		377,58	408,64	436,08	557,4	401,0
14	Площадь, кв.м	38 969,00	5 000,00	22 000,00	13 400,00	25 000,00	132 094,00
	свободный член	0,8641	0,8641	0,8641	0,8641	0,8641	0,8641
	степень	-0,2230	-0,2230	-0,2230	-0,2230	-0,2230	-0,2230
	у	0,0818	0,1293	0,0929	0,1038	0,0903	0,0623
	Корректировка		-36,74%	-11,95%	-21,19%	-9,41%	31,30%

	Корректировка ед. цены		-138,72	-48,83	-92,41	-52,45	125,51
	Скорректированная ед. цена		238,86	359,81	343,67	504,95	526,51
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		238,86	359,81	343,67	505,0	526,5
16	Инженерно-геологические условия	Пересеченный рельеф местности	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-50,16	-75,56	-72,17	-106,1	-110,6
	Скорректированная ед. цена		188,70	284,25	271,50	398,9	415,9
	Скорректированная ед. цена		188,70	284,25	271,50	398,9	415,9
	Среднее значение, руб./кв.м		311,85				
17	Коэффициент вариации		30,40%				
18	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-231,30	-170,30	-213,57	-221,1	-30,1

20	Относительная величина внесенных корректировок		-55,07%	-37,47%	-44,03%	-35,66%	-6,75%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	Удельная стоимость		37,74	56,85	54,30	79,78	83,18
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	311,85					
24	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	12 152 482,65					

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

11.5.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	38 969,00	311,8500	12 152 482,65
	Итого:	38 969,00		12 152 482,65

Источник информации: расчет Оценщика

11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20	12 152 482,65	12 150 000,00
	Итого:		38 969,00			12 150 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Стоимость по затратному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
2	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	12 150 000,00	не применялся	12 150 000,00
	Итого:		38 969,00			12 150 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 12 августа 2024 г. округленно составляет:

12 150 000,00 руб. (Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./


/Филатов В.Д./



12 августа 2024 г.

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №53 от 12 июля 2024 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 38 969,00 кв.м. с кадастровым номером: 63:09:0102164:507).

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 г. и представлена в Отчете об оценке №800-105-53-0724-06 от 12 июля 2024 г..

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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

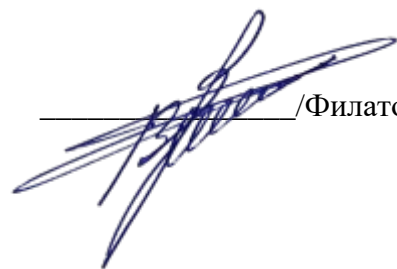
В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 г. составляет (НДС не облагается) округленно:

**12 150 000,00 руб. (Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
(НДС не облагается)**

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:09:0102164:507	38 969,00	12 150 000,00
	Итого:			12 150 000,00

Оценщик

 /Филатов В.Д./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2023» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

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

31.05.2024 № 07-02241/24

на № _____ б/н _____ от 28.05.2024

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Авдеева Софья Михайловна
(495) 531-08-00 (13-06)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.07.2024 №84-07/24

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 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 040968-3 от 10.07.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 10.07.2027

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

Номер 035913-1 от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.07.2024

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.07.2024 №83-07/24

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 039186-1 от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027
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
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.07.2024**

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

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 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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



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 АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

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 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим 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.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-misk@ingos.ru;



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал - Центральный ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Федотов В.Д.*, действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Саронова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



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 Марьиноский 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: <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г. <p>При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой 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 страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в 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 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) 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. Страхование 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:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011678 - KA2

005941 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039186-1

« 19 » июня 20 24 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 « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

024274 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011679 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белорусская, 33, г.Тольятти, Самарская область, РФ, 445020,
Тел. (8482) 543082, факс (8482) 544978, das@tgl.ru

23.12.2020 № 3741/5.1-1
На № 3030-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»

ул. Николаямская,
д.13, стр.1, 5 этаж,
комнаты 1-31
г. Москва, 109240

О подготовке градостроительного плана

УВЕДОМЛЕНИЕ

о готовности градостроительного плана земельного участка

Сообщаю вам, ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», о готовности градостроительного плана земельного участка, имеющего кадастровый номер 63:09:0102164:507, площадью 38969 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20.



Руководитель управления
архитектуры и градостроительства

А.А. Шишкин

«__» _____ 2020 г.

Керасирова Т.И.

Градостроительный план земельного участка

№ Р Ф - 6 3 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 3 9 2 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
-обращения № 3030-вх/5.1 от 14.12.2020г.

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» ИНН 7718218817

/реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка/

Местонахождение земельного участка

Самарская область

/субъект Российской Федерации/

Городской округ Тольятти

/муниципальный район или городской округ/

/поселение/

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	426225,09	1315241,35
2	426195,61	1315447,35
3	426188,18	1315446,25
4	426128,60	1315437,45
5	426070,06	1315428,80
6	426071,14	1315421,66
7	426077,19	1315381,49
8	426001,63	1315370,11
9	426005,53	1315343,12
10	426010,72	1315324,15
11	426017,56	1315314,65
12	426022,28	1315297,14
13	426004,73	1315294,61
14	426017,12	1315210,64
15	426158,08	1315231,46
16	426217,29	1315240,20

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **63:09:0102164:507**

Площадь земельного участка **38969 кв.м.**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства **объекты капитального строительства отсутствуют.**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) **проект планировки территории не утвержден**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

-	-
---	---

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории документация по планировке территории не утверждена.

/указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории/

Градостроительный план подготовлен Шишкин А.А., руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности, администрация городского округа Тольятти

/ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа/

М.П.
Принадлежит

Шишкин А.А.
(подпись)

Шишкин А.А.
(расшифровка подписи)

23.12.2020

Дата выдачи



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Часть земельного участка расположена на территории, на которую действие градостроительного регламента не распространяется. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне ПК-4. Зона коммунально-складских объектов. Установлен градостроительный регламент. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне Т-4. Зона гидротехнических сооружений. Установлен градостроительный регламент. Часть земельного участка расположена в территориальной зоне Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки (ПЗиЗ) г.о. Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти Решение № 1059 от 24.12.2008 г., в редакции от 19.06.2013 г. № 1236, от 21.05.2014 г. №316, от 04.06.2014г. №347, от 04.06.2014 г. №348, от 18.06.2014. №359; 18.06.2014. №360; от 29.10.2014. №477; от 29.10.2014. №478; от 29.10.2014. №479; от 10.12.2014 №544; от 24.12.2014. №563; от 21.01.2015. №581; от 22.04.2015. №689; от 22.04.2015. №690; от 20.05.2015. №710; от 17.06.2015. №751; от 17.06.2015. №752; от 17.06.2015. №753; от 08.07.2015 №791; от 23.09.2015 №806; от 23.09.2015 №807; от 23.09.2015 №809; от 23.09.2015 №810; от 11.11.2015 №887; от 23.12.2015. №930; от 23.12.2015. №931; от 20.01.2016 №944; от 02.03.2016 №988; от 13.04.2016г. №1030; от 22.06.2016 №1116; от 22.06.2016 №1118; от 19.06.2016 №1236; от 26.10.2016. №1221; 09.11.2016. № 1246; от 21.12.2016. №1300; от 01.02.2017. №1320; от 01.02.2017. №1321; от 15.02.2017 № 1338, от 15.02.2017 № 1339, от 15.02.2017 № 1340, от 01.03.2017 № 1352, от 15.03.2017 № 1373, от 05.04.2017 №1384, от 05.04.2017 №1387, от 05.04.2017 №1388, от 05.04.2017 №1389, от 05.04.2017 №1390, №1425 от 19.04.2017; №1465 от 24.05.2017; №1501 от 12.07.2017; 1502 от 12.07.2017; 1524 от 20.09.2017; 1592 от 22.11.2017; №1618 от 20.12.2017; №1634 от 24.01.2018; №1635 от 24.01.2018; №1636 от 24.01.2018; №1657 от 21.02.2018; № 1688 от 21.03.2018; № 1700 от 04.04.2018; №1701 от 04.04.2018; №1702 от 04.04.2018, №1775 от 20.06.2018, №1776 от 20.06.2018; №1788 от 04.07.2018; № 58 от 14.11.2018; №59 от 14.11.2018; №67 от 21.11.2018; №70 от 21.11.2018; №120 от 16.01.2019; №151 от 20.02.2019; №188 от 02.04.2019; №189 от 02.04.2019; №190 от 02.04.2019; №209 от 17.04.2019; №210 от 17.04.2019; №235 от 22.05.2019; №236 от 22.05.2019; №294 от 03.07.2019; №295 от 03.07.2019; №334 от 18.09.2019; №336 от 18.09.2019; №375 от 06.11.2019; №376 от 06.11.2019; №430 от 11.12.2019; №446 от 24.12.2019; №492 от 19.02.2020; №493 от 19.02.2020; №554 от 20.05.2020; №555 от 20.05.2020; №601 от 03.06.2020; №623 от 17.06.2020; №679 от 23.09.2020; №680 от 23.09.2020; №681 от 23.09.2020; №682 от 23.09.2020; №712 от 07.10.2020.

Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 22.04.2010г. №1027-п/1 (в ред. Постановления Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 13.11.2010 №3190-п/1, от 27.10.2011 №3311-п/1, от 14.11.2013 №3482-п/1, от 16.07.2014 №2310-п/1, от 08.12.2014 №4599-п/1, Постановления Администрации городского округа Тольятти Самарской области от 23.08.2018 №2485-п/1, от 23.08.2019 №2281-п/1) «Об утверждении об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка **Территориальная зона ПК-4. Зона коммунально-складских объектов.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Питомники (1.17)	- теплицы
Коммунальное обслуживание (3.1)	- очистные сооружения предприятий; - распределительные устройства (РУ); - распределительные пункты (РП); - электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения; - трансформаторные подстанции (ТП); - линии электропередачи; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - объекты водоснабжения и водоотведения; - котельные; - тепловые сети и сооружения; - канализационные сети и сооружения на них; - сети водоснабжения и сооружения на них; - газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ); - газораспределительная сеть; - центральные тепловые пункты (ЦТП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водопроводные насосные станции (ВНС); - канализационные насосные станции (КНС); - ливневые насосные станции (ЛНС); - местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения; - объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства
Связь (6.8)	- объекты связи
Бытовое обслуживание (3.3)	- объекты бытового обслуживания населения
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9)	- научно-производственные лаборатории; - проектные организации
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- объекты ветеринарии
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Рынки (4.3)	- крытые рынки
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	- объекты торговли

Магазины (4.4)	- объекты по продаже автомобильного транспорта
Обслуживание автотранспорта (4.9)	- объекты хранения автомобильного транспорта, в том числе гаражи
Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	- объекты обслуживания автотранспорта (АЗС, СТО, автомойки)
Склады (6.9)	- объекты коммунально-складского назначения IV - V классов опасности; - склады
Железнодорожный транспорт (7.1)	- объекты железнодорожного транспорта
Автомобильный транспорт (7.2)	- автотранспортные предприятия
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- пожарные части
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Гостиничное обслуживание (4.7)	- гостиницы
Образование и просвещение (3.5)	- образовательные учреждения среднего профессионального образования
Приюты для животных (3.10.2)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания бездомных животных

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Питомники (1.17)	- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

Территориальная зона Т-4. Зона гидротехнических сооружений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Гидротехнические сооружения (11.3)	- гидротехнические сооружения
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

Территориальная зона Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Обеспечение научной деятельности (3.9); Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	- объекты проектного и научно-исследовательского назначения
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Магазины (4.4)	- магазины товаров повседневного спроса
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания
Гостиничное обслуживание (4.7)	- общежития; - гостиницы
Обслуживание автотранспорта (4.9)	- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта
Спорт (5.1)	- плавательные бассейны; - крытые спортивные объекты с искусственным льдом; - физкультурно-оздоровительные комплексы; - физкультурно-спортивные комплексы; - универсальные спортивные площадки; - спортивные залы
Коммунальное обслуживание (3.1)	- объекты связи; - общественные туалеты; - центральный тепловой пункт (ЦТП); - местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения; - объекты наружного противопожарного водоснабжения (по-

	<p>жарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты);</p> <ul style="list-style-type: none"> - сети водоснабжения и сооружения на них; - подземные канализационные сети и сооружения на них; - тепловые сети и сооружения на них; - трансформаторные подстанции (ТП); - газораспределительная сеть; - кабельные линии электропередачи
Образование и просвещение (3.5); Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	<ul style="list-style-type: none"> - объекты высшего профессионального образования; - объекты начального и среднего профессионального образования; - объекты дополнительного образования; - межшкольные учебно-производственные комбинаты
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	<ul style="list-style-type: none"> - скверы; - бульвары; - проезды; - пешеходные тротуары; - велодорожки; - малые архитектурные формы благоустройства; - фонтаны; - спортивные и игровые площадки

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Религиозное использование (3.7)	- культовые здания
Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> - канализационные насосные станции (КНС); - ливневая насосная станция (ЛНС); - распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП); - насосная станция тепловой сети (ПНС); - водонапорные насосные станции (ВНС)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	- многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешенного использования, которые предусмотрены настоящей статьёй)
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме; - многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные малозэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения; - многоквартирные малозэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	- объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования, дополнительного образования
-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- зеленые насаждения; - элементы благоустройства; - площадки для отдыха
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв м	4	5	6	7	8
Территориальная зона ПК-4							
Без ограничений	Без ограничений	<p><u>Минимальные размеры земельных участков:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -рыночных комплексов принимаются по норме от 7 до 14 кв.м на 1 кв.м торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения; -бань - 0,2 га; -прачечных - 0,5 га; -химчисток - 0,1 га; -пунктов приема вторсырья - 0,01 га на объект; -размещения котельных - 0,7 га; -канализационных очистных сооружений - 1 га; -размещения газонаполнительных станций - 6 га; -станций очистки воды - 1 га; -коммунально-складских объектов – не подлежат ограничению; -приютов для животных - не подлежат ограничению. <p><u>Максимальные размеры земельных участков для:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -бань - 0,4 га; -прачечных - 1,2 га; -химчисток - 1 га; -котельных - 11 га; -канализационных очистных сооружений - 70 га; -газонаполнительных станций - 8 га; -станций очистки воды - 24 га; -коммунально-складских объектов – не подлежат ограничению ; -объектов пожарной охраны – не подлежат ограничению 	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	<p>Для зданий, строений, сооружений – 60%;</p> <p>Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежит ограничению.</p>	Без ограничений	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные расстояния до красных линий от: -приемных пунктов вторичного сырья - 5 метров; - пожарных депо - 15 метров.

-приютов для животных - не подлежат ограничению.

Территориальная зона ТК-4

не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Территориальная зона Ц-2

Без ограничений	Без ограничений	<p>Минимальные размеры земельного участка для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межшкольных учебно-производственных комбинатов - 2 га; - средних специальных, профессионально-технических учебных заведений - принимается из расчета: <ul style="list-style-type: none"> - до 300 учащихся - 75 кв. м на 1 учащегося; - от 300 до 900 - 65 - 50 кв. м на 1 учащегося; - от 900 до 1 600 - 40 - 30 кв. м на 1 учащегося; - высших учебных заведений принимается из расчета на 1 000 студентов: <ul style="list-style-type: none"> - университеты, технические, сельскохозяйственные вузы - 12 га; - вузы экономические, педагогические - 7 га; - вузы медицинские - 15 га; - вузы культуры, искусства, архитектуры - 8 га; - физической культуры - определяются заданием на проектирование; - институты повышения квалификации и заочные вузы - соответственно их профилю с коэффициентом 0,5. <p>Максимальные размеры земельного участка для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межшкольных учебно-производственных комбинатов - не подлежат ограничению; - средних специальных, профессионально-технических учебных заведений - не подлежат ограничению; - высших учебных заведений - не подлежат ограничению. 	Не подлежат ограничению	<p>Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 - 16; - общественных зданий - 1 - 16. <p>Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 59; - общественных зданий - 4 - 69. 	<p>многоквартирных многоэтажных жилых домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при новом строительстве - 40%; - при реконструкции - 60%; <p>общественных зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при новом строительстве - 40%; - при реконструкции - 60%; <p>объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежат ограничению.</p>	Без ограничений	-
-----------------	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	---

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта регулирующего использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3		4	5	6	7	8
Земельный участок частично расположен на территории, на которую действие градостроительного регламента не распространяется	Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 22.04.2010г. №1027-п/1 (в ред. Постановлений Мэрии городского округа Тольятти Самарской	Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами:		-	-	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территориях, занятых линейными объектами: 1. минимальная ширина земельного участка – 2м; 2. минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м. Ширина автомобильных дорог: автомобильные дороги общего пользования местного значения – от 75 до 100м.	-	-
		Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства					
		-улично-дорожная сеть (12.0.1)	-автомобильные дороги; -пешеходные переходы; -бульвары; -площади; -проезды; -велодорожки; -объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры.					
		-железнодорожные пути(7.1.1)	-железнодорожные пути					
		-благоустройство территории (12.0.2)	-декоративные, технические, планировочные,					

<p>области от 13.11.2010 №3190-п/1, от 27.10.2011 №3311-п/1, от 14.11.2013 №3482-п/1, от 16.07.2014 №2310-п/1, от 08.12.2014 №4599-п/1, Постановления Администрации городского округа Тольятти Самарской области от 23.08.2018 №2485-п/1, от 23.08.2019 №2281-п/1)</p>		<p>конструктивные устройства, элементы озеленения; -малые архитектурные формы; -некапитальные нестационарные строения и сооружения; -информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории; -общественные туалеты.</p>			<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территориях, в границах территорий общего пользования: 3. минимальная ширина земельного участка – 3м; 4. минимальная площадь земельного участка – 10кв.м. Ширина улиц в красных линиях: 5. магистральных улиц непрерывного движения – от 75 до 100м; 6. магистральных улиц общегородского значения – от 60 до 80 м; 7. магистральных улиц районного значения – от 35 до 60 м; 8. жилых улиц – от 25 до 35 м; 9. остальных улиц и проездов – от 15 до 25 м.</p>	
	-стоянки транспорта общественного пользования (7.2.3.)	-стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.				
	Виды разрешенного использования земельных участков в границах полосы отвода:					
	Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства				
	-объекты дорожного сервиса (4.9.1)	-автозаправочные станции; -здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; -автомобильные мойки; -мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей; -магазины сопутствующей торговли.				
	Виды разрешенного использования земельных участков в границах территорий общего пользования:					
	-благоустройство территории (12.0.2)	-декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения; -малые архитектурные формы; -некапитальные нестационарные строения и сооружения; -информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории; -общественные туалеты.				
-стоянки транспорта общественного пользования (7.2.3.)	-стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.					

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка **объектах** капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства: **не имеется**

№ _____ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) _____ (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **информация отсутствует**

№ _____ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) _____ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимального допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты коммунальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

-размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами. **Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, зона с особыми условиями использования территорий, 63.09.2.297, Иной документ № 1059 от 24.12.2008, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет 360 кв.м. Зона отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «5».**

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт,

запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устанавливать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами., Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, зона с особыми условиями использования территорий, № 219, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008, площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории составляет **10458 кв.м**, отображается на чертеже градостроительного плана под порядковым номером «6».

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.5);	1	426083,30	1315427,93
	2	426070,48	1315426,07
	3	426070,06	1315428,80
	4	426128,60	1315437,45
	5	426188,18	1315446,25
	6	426195,61	1315447,35
	7	426196,03	1315444,50
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; (поз.6);	1	426173,12	1315233,67
	2	426144,11	1315433,96
	3	426144,84	1315439,85

	4	426188,18	1315446,25
	5	426195,61	1315447,35
	6	426198,31	1315428,45
	7	426195,71	1315426,49
	8	426222,59	1315240,98
	9	426217,29	1315240,20

7. Информация о границах публичных сервитутов **информация отсутствует**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок **информация отсутствует**

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения)	-
Реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	-
Вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение / водоотведение
Информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует
Срок действия технических условий	Информация отсутствует
Возможные точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: **Постановление мэрии городского округа Тольятти от 26.02.2013г №543-п/1 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа Тольятти»**

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	426704,42	1315623,43
2	425513,06	1315452,91

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.07.2024, поступившего на рассмотрение 15.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507		
Номер кадастрового квартала:	63:09:0102164		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Заставная, 20.		
Площадь:	38969 +/- 69		
Кадастровая стоимость, руб.:	11406615.99		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:09:0000000:72		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.01.2016; реквизиты документа-основания: иной документ от 24.12.2008 № 1059. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.04.2016; реквизиты документа-основания: иной документ от 24.12.2008 № 1059. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.03.2022; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.05.2024; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2006 № 160 выдан: Правительство РФ.	
Получатель выписки:		Толстенко Сергей Николаевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-09/136/2009-066 07.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.04.2016 08:45:16	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/703/2016-2987/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2009 по 01.06.2024 с 25.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 с изменениями и дополнениями, выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДСС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 23	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308	
Кадастровый номер:	63:09:0102164:507
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют
11	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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

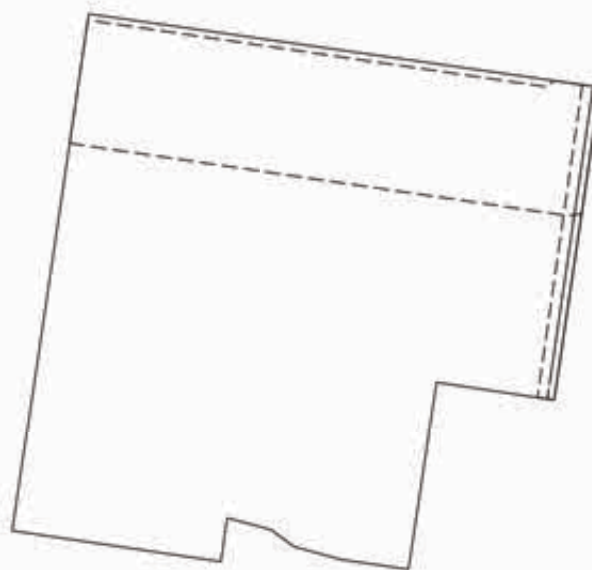
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	98°8.6'	208.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	63:09:0102161:667, 63:09:0102161:672	адрес отсутствует; Самарская область, г.Тольятти, Приморский бульв., д.2, кв.37
3	1.1.2	1.1.3	188°25.3'	7.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	63:09:0102161:668(1)	адрес отсутствует
5	1.1.3	1.1.4	188°24.1'	60.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.4	1.1.5	188°24.3'	59.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.6	278°36.1'	7.22	данные отсутствуют	63:09:0102164:510(1)	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.7	278°33.9'	40.62	данные отсутствуют	63:09:0102164:509	460037, РОССИЯ, ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ, ГОРОД ОРЕНБУРГ Г.О., ОРЕНБУРГ Г, ДОНГУЗСКАЯ УЛ, Д. 5/1, ПОМЕЩ. 1
9	1.1.7	1.1.8	188°33.9'	76.41	данные отсутствуют	63:09:0102164:509	460037, РОССИЯ, ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ, ГОРОД ОРЕНБУРГ Г.О., ОРЕНБУРГ Г, ДОНГУЗСКАЯ УЛ, Д. 5/1, ПОМЕЩ. 1
10	1.1.8	1.1.9	278°13.3'	27.27	данные отсутствуют	63:09:0102164:508(1)	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	285°18.1'	19.67	данные отсутствуют	63:09:0102164:508(1)	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	305°45.2'	11.71	данные отсутствуют	63:09:0102164:508(1)	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	285°5.2'	18.14	данные отсутствуют	63:09:0102164:508(1)	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	188°12.2'	17.73	данные отсутствуют	63:09:0102164:508(1)	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.14	278°23.6'	84.88	данные отсутствуют	63:09:0102164:11	445142, обл. Самарская, Ставропольский р-н, п. Приморский, ул. Ясная, д. 7
16	1.1.14	1.1.15	8°24.1'	142.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	63:09:0102164:605	445144, Самарская обл, р-н. Ставропольский, с. Ягодное, ул. Волжская, д. 25



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308							
Кадастровый номер:				63:09:0102164:507			
1	2	3	4	5	6	7	8
18	1.1.15	1.1.16	8°23.8`	59.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	63:09:0103035:5327	avtorezonator@mail.ru, 445142, Самарская обл, р-н. Ставропольский, п. Приморский, ул. Сосновая, д. 25
20	1.1.16	1.1.1	8°23.2`	7.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.16	1.1.16			данные отсутствуют	63:09:0103035:3442	Самарская область, г.Тольятти, Приморский бульв., д.2, кв.37

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	


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	426225.09	1315241.35	Временный межевой знак	0.1
2	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
3	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
4	426128.6	1315437.45	Временный межевой знак	0.1
5	426070.06	1315428.8	Временный межевой знак	0.1
6	426071.14	1315421.66	Временный межевой знак	0.1
7	426077.19	1315381.49	Временный межевой знак	0.1
8	426001.63	1315370.11	Временный межевой знак	0.1
9	426005.53	1315343.12	Временный межевой знак	0.1
10	426010.72	1315324.15	Временный межевой знак	0.1
11	426017.56	1315314.65	Временный межевой знак	0.1
12	426022.28	1315297.14	Временный межевой знак	0.1
13	426004.73	1315294.61	Временный межевой знак	0.1
14	426017.12	1315210.64	Временный межевой знак	0.1
15	426158.08	1315231.46	Временный межевой знак	0.1
16	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
1	426225.09	1315241.35	Временный межевой знак	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности	


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:09:0102164:507/1	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:09:0102164:507/2	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:09:0102164:507/5	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:09:0102164:507/6	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:09:0102164:507/1	360	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности	инициалы, фамилия
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Кадастровый номер:

63:09:0102164:507

		<p>по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами.; Реестровый номер границы: 63.09.2.297</p>
63:09:0102164:507/2	10458	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: иной документ от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
		<p>числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами.; Реестровый номер границы: 63.09.2.55</p>	
63:09:0102164:507/5	892	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются ст.III Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон" №160 от 21.02.2009г.; Реестровый номер границы: 63:09-6.966; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП-35кВ от П/СТ "ВАЗ СТРОИТЕЛЬНАЯ" и "СТРОЙБАЗА"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
63:09:0102164:507/6	359	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2006 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: -набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; -размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; -размещать свалки; -производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и ГСМ. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, запрещается: -складировать или размещать хранилища любых, в том числе ГСМ; -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; -использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; -бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; -осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: -строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; -горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; -посадка и вырубка деревьев и кустарников; -дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда; -проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; -проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; -земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; -полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; -полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	
		<p>высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: -размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов; -складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; -устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами.; Реестровый номер границы: 63:09-6.444; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); Номер: 63:09-6.444</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308			
Кадастровый номер:		63:09:0102164:507	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/1				
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	426083.3	1315427.93	-	0.1
2	426070.48	1315426.07	-	-
3	426070.06	1315428.8	Временный межевой знак	0.1
4	426128.6	1315437.45	Временный межевой знак	0.1
5	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
6	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
7	426196.03	1315444.5	-	-
1	426083.3	1315427.93	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/2				
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	426173.12	1315233.67	-	-
2	426144.11	1315433.96	-	-
3	426144.84	1315439.85	-	-
4	426188.18	1315446.25	Временный межевой знак	0.1
5	426195.61	1315447.35	Временный межевой знак	0.1
6	426198.31	1315428.45	-	-
7	426195.71	1315426.49	-	-
8	426222.59	1315240.98	-	-
9	426217.29	1315240.2	Временный межевой знак	0.1
1	426173.12	1315233.67	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/5			
Система координат			

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	426196.64	1315440.14	-	-
2	426195.61	1315447.35	-	-
3	426188.18	1315446.25	-	-
4	426128.6	1315437.45	-	-
5	426070.06	1315428.8	-	-
6	426071.07	1315422.1	-	-
1	426196.64	1315440.14	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183291308

Кадастровый номер: 63:09:0102164:507

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 63:09:0102164:507/6			
Система координат			

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	426196.02	1315444.5	-	-
2	426195.61	1315447.35	-	-
3	426188.18	1315446.25	-	-
4	426128.6	1315437.45	-	-
5	426070.06	1315428.8	-	-
6	426070.47	1315426.08	-	-
7	426083.3	1315427.93	-	-
8	426196.02	1315444.5	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

- [Новостройки](#)
- [Коттеджные поселки](#)
- [Ипотека](#)



- [Войти](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Подать объявление](#)
- [Недвижимость](#)
- [Ипотека](#)
- [Новостройки](#)
- [Коттеджные поселки](#)
- [Тарифы](#)
- [Пакетная загрузка](#)
- [Реклама на сайте](#)

Продам земельный участок промназначения 1320.0 сот город Тольятти Автозаводский район 36Н-565

№ 125951284 | Размещено 22 июл в 09:12 | Просмотров всего 0, сегодня 0

[Пожаловаться](#) [Редактировать](#)

1. [Недвижимость г Тольятти](#)
2. [Продажа земельных участков](#)
3. [Промназначения](#)



цена: 58 914 000

агент

[+79587666948](#)

объявление № 125951284 на сайте olan.ru

площадь участка: 1320.0 сот.

адрес: [г Тольятти](#)

район: [р-н Автозаводский](#)

Описание

Земельный участок с кадастровым № 63:09:0103035:3498. Категория земли населенных пунктов. Разрешенное использование - земли под объектами промышленности, с видом разрешенного использования: для размещения предприятий V класса вредности согласно санитарным нормам и правилам. Для определения точного местоположения введите кадастровый № на публичной кадастровой карте

Купить этот участок в ипотеку

Для пользователей olan.ru

Стоимость недвижимости

58 914 000

Р

Первоначальный взнос

35 377 857

Р

Срок кредита в годах

30

Процентная ставка

22.61

%

от 443 996 Р

Приблизительный ежемесячный платеж

Ипотечные программы

Банк, название ипотеки	Мин. ставка	Мес. платеж	Макс. сумма	Мин. взнос	Срок рассмотрения	Подтверждающие документы
---------------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------------	-----------------------------



от 21.621 % от 443 996 Р до 100 млн. Р 25.1 % Менее 1 дня -

Сбербанк России

Гараж или машино-место



от 20.74 % от 443 996 Р до 100 млн. Р 20.1 % Менее 1 дня -

Банк «ВТБ»

Строительство дома



от 21.721 % от 443 996 Р до 100 млн. Р 25.1 % Менее 1 дня -

Сбербанк России

Загородная недвижимость

[Объявление на карте](#)

Вам могут подойти эти варианты

- [Земельный участок ижс 101.0 сот](#)

59 000 000

[ул Полевая, 31а/1](#)

Участок в г Тольятти , поселок Приморский , улица „ Новая ‘ ‘ - пересечение Ул. Ясная и Ул. Строителей (обводная дорога) 101 сотка асфальтовая дорога с двух сторон вдоль участка. Газ вдоль участка , получены и оплачены тех условия на подключение газа...

вчера в 23:59

агент Денис Гэбриел

[Показать телефон](#)

—

- [Земельный участок ижс 400.0 сот](#)

60 000 000

Арт. 41661630 Продается земельный участок 4 Га (400 соток) на берегу реки Сок в месте впадения в Волгу. Поселок Волжский, Красноярский район. Рядом с Царевым Курганом. Категории земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для разм...

сегодня в 01:36

агент Гусельников Игорь Резиденция Недвижимости

[Показать телефон](#)

—

-
- [78.0 сот](#)
55 173 144
г Самара р-н Кировский Безьямка ул Кузнецкая 33
АО "РКЦ "Прогресс" продает земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, по ул. Советской, ул. Свободы, ул. Кузнецкой и ул. Победы. Описание: Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0236012:557 общей п...
больше года назад
собственник
- [325.0 сот](#)
55 000 000
[р-н Автозаводский, ш Южное](#)
Продается земельный участок площадь 32 579 кв.м. по документу для сельскохозяйственного производства. Категория земель : Земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 63:09:0303063:551 По всем интересующим вопросам звоните!
Архивное объявление 15 июн в 17:49
агент
- [Земельный участок ижс 396.0 сот](#)
59 400 000
[ул Кустарная](#)
Продается земельный участок расположенный в сельском поселении Черноречье. Возможен перевод в ИЖС.
Архивное объявление 18 июн в 23:59
агент
- [Земля сельхозназначения 396.0 сот](#)
59 400 000
[ул Кустарная](#)
Продается земельный участок расположенный в сельском поселении Черноречье. Возможен перевод в ИЖС.
21 июл в 14:36
агент
- [Земля сельхозназначения 355.0 сот](#)
55 000 000
[р-н Центральный](#)
Продается земельный участок, вид права: собственность Назначение земли поселений, для сельскохозяйственного производства площадь 35568,00 кв.м., адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, 350 м. западнее пересечения Южного и Хрящ...
Архивное объявление 17 июн в 01:04
собственник
- [396.0 сот](#)
59 400 000
сельское поселение Черноречье
Предлагается к продаже земельный участок 39,6 га в Самарской области, р-н. Волжский, с/п. Черноречье. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. по документу: Для использования в сельскохозяйственном производстве. Рядом с участком находи...
Архивное объявление 20 июн в 00:04
агент
- [325.0 сот](#)
55 000 000
[р-н Автозаводский, ш Южное](#)
Продается земельный участок площадь 32 579 кв.м. по документу для сельскохозяйственного производства. Категория земель : Земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 63:09:0303063:551 По всем интересующим вопросам звоните!
8 июл в 13:26
агент
- [Земельный участок ижс 362.0 сот](#)
60 000 000
ул. Максима Горького, Волжский
САМАРСКАЯ ВЕНЕЦИЯ. ЛУЧШЕГО МЕСТА ПРОСТО НЕ НАЙТИ. 8 км. до аэропорта. 22 км. до центра города. 12 км до стадиона САМАРА-АРЕНА. Слияние трёх ВЕЛИКИХ РОССИЙСКИХ РЕК- ВОЛГА, СОК, КУРУМКА .
9 июл в 22:34
собственник
- [Земля сельхозназначения 4000.0 сот](#)
60 000 000
сельское поселение Светлое Поле
Продам земельный участок (собственность) 400 000.11 м2, кадастровый номер 63:26:1305005:103. Участок граничит с п. Светлое Поле, Красноярский район, Самарская область. Инфраструктура: детский сад, школа в п. Мирный (расстояние 1 км, бесплатный школьный...
11 июл в 12:46
собственник
- [Садовый участок 400.0 сот](#)
60 000 000
ул. Максима Горького

Арт. 41661630 Продаётся земельный участок 4 Га (400 соток) на берегу реки Сок в месте впадения в Волгу. Поселок Волжский, Красноярский район. Рядом с Царевым Курганом. Категории земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для разм...

11 июл в 18:05

агент

[Показать телефон](#)

—

- [Земля сельхозназначения 160.0 сот](#)

64 000 000

Участок 1.6 Га в поселке Капитолово, ровный сухой в тихом уютном местечке, всего в 5 км от города. Хорошее транспортное сообщение, до КАД на авто 15 минут, на общественном транспорте до метро 7 минут, до центра города 40 минут. Отличное место для глэмп...

22 июл в 20:59

агент

[Показать телефон](#)

—

- [145.0 сот](#)

60 000 000

коттеджный посёлок Похлебайки-парк

Продаётся земельный участок на Истринском водохранилище 145 соток в деревне Миронцево. Удобный подъезд с 3-х шоссе: Пятницкое, Ленинградское и Новорижское. Идеальное место для строительства элитного или Эко коттеджного поселка. Рядом Дом Отдыха Поплавк...

22 июл в 20:59

агент

[Показать телефон](#)

—

- [Земельный участок ижс 60.0 сот](#)

60 000 000

посёлок Солнечный

Предлагаем к покупке участок промназначения площадью 60 соток, с возможностью расширения до 80 соток (1 млн за сотку), расположенный на первой линии Московское шоссе (напротив Сити - парк Град, Леруа Мерлен). КН: 36:25:6945026:7857 Это идеальное место ...

сегодня в 08:33

агент

[Показать телефон](#)

—

- [Земельный участок ижс 8.0 сот](#)

55 000 000

[р-н Вахитовский, ул Подлужная](#), городской округ Казань

Продаю участок земли на улице Подлужная в историческом центре Казани возле Кремлёвской набережной площадью 8 соток, назначение земли ИЖС. Все необходимые коммуникации подведены к участку (газ, электричество, центральное водоснабжение и центральная кана...

сегодня в 08:36

агент

[Показать телефон](#)

—

•
Посмотрите также

1. [продажа промназначения г Тольятти](#)

© 2007–2024

Электронная база недвижимости

- [Правила и условия](#)
- [Условия предоставления услуг](#)
- [Оферта](#)
- [Политика конфиденциальности](#)
- [Правила](#)
- [Рекомендательные технологии](#)

- [Пользователям](#)
- [Пакетная загрузка](#)
- [Тарифы](#)
- [Способы оплаты](#)
- [Для застройщика](#)
- [Реклама на сайте](#)
- [Удаление объявлений](#)

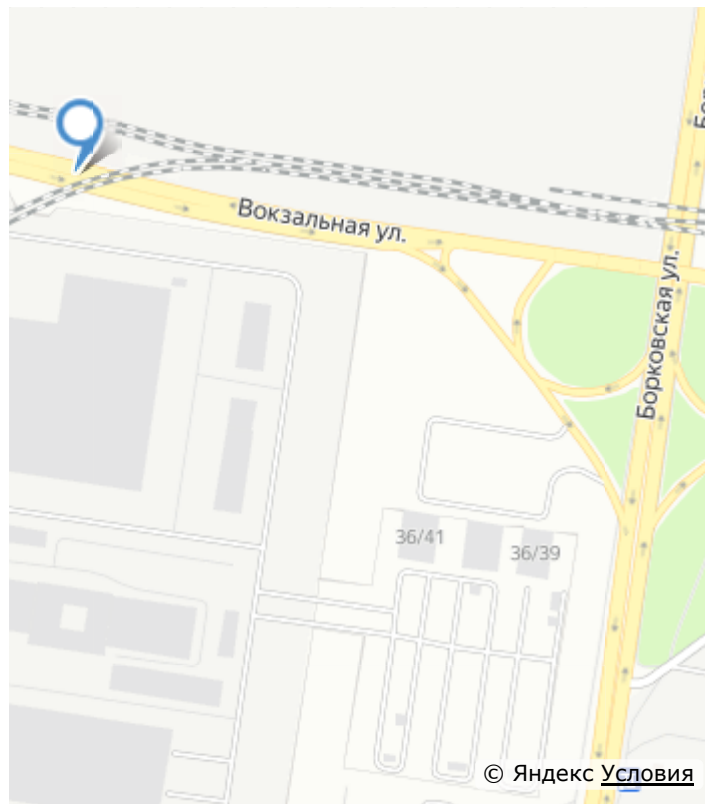
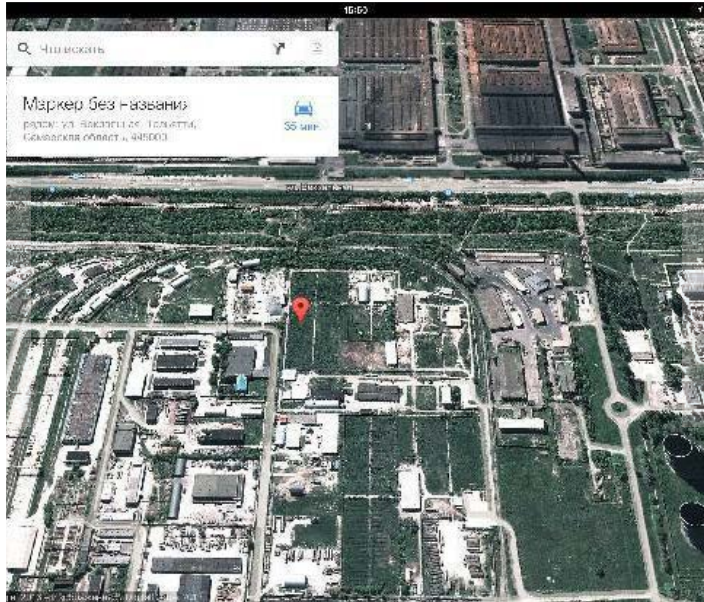
- [Общая информация](#)
- [О проекте](#)
- [Техподдержка сайта](#)

В соцсетях:

Продажа

Земля коммерческая: Тольятти, Вокзальная улица - 15 500 000 ₽

[Главная](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продажа](#) / [Тольятти](#) / [Автозаводский](#) / [Земля коммерческая](#)
/ [Вокзальная улица](#)



Триэл-сервис

ООО Триэл-сервис

89272150273

15 500 000 ₽

Оставить заявку

Тольятти, Вокзальная, Земельный участок, общей площадью 2.5 Га в собственности, прямоугольной формы приблизительно 120м x 210м, расположен в центре промышленной зоны Автозаводского района г. Тольятти, по адресу: г. Тольятти, ул. Вокзальная. Возможна частичная продажа.

Адрес Тольятти, Автозаводский, Вокзальная улица

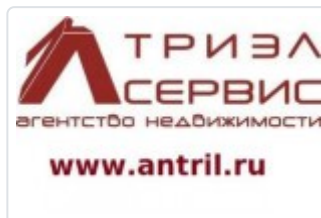

Тип Земля коммерческая

Использование земельный участок

Участок, сот.(сотки)

250

Триэл-сервис, агент

 89272150273 anril@inbox.ru Оставить заявку[ООО Триэл-сервис](#) [8\(927\)215-02-73](tel:8(927)215-02-73) Самарская область, г. Тольятти, ул.40 лет Победы, д.116, к.№1 anril@inbox.ru anril.ru

15 500 000 ₪

Размещён 22.09.2017, обновлён 04.07.2024

Внимание!!!

При обращении в агентство для получения **быстрого** ответа по объекту обязательно говорите, что вы звоните по сайту **МЛС СИТИ** и называйте **точный адрес** объекта недвижимости.

Продается Коммерческая земля, 1,34 га

Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная



Площадь участка
1,34 га



Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

6 500 000 ₪ ▾

Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000



Цена за гектар 4 850 747 ₪

Налог УСН

+7 986 980-77-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**Агентство
Регионального
Развития Саратов**

Суперагент

Земельный участок под производство, склад или стоянку.

Продам земельный участок.

Рядом с асфальтированной дорогой.

Участок ровный.

Характеристики:

- 1 линия
- Удобные подъездные пути, Транспортная развязка
- Покрытие участка - грунт

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Алсу Б.



[Отзыв о сайте](#) **сторю**

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

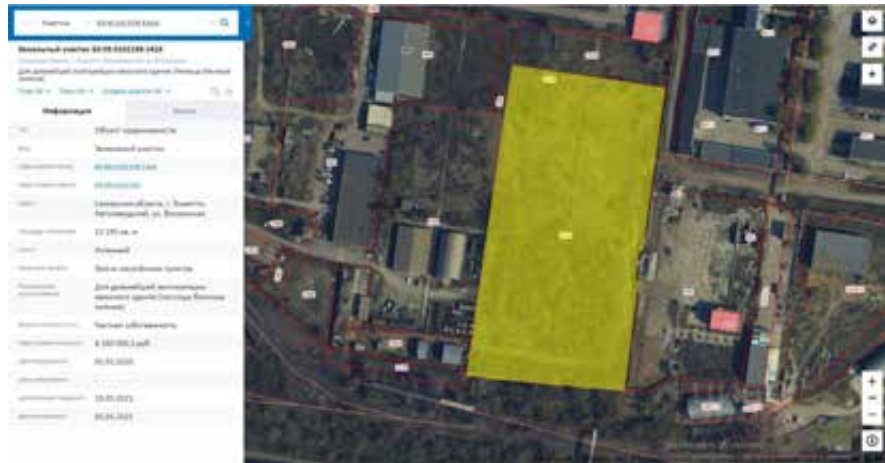
[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Продается Коммерческая земля, 220 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г



Площадь участка **220 сот.**



Категория **Участок поселений**

Участок 2.2 гектара. Электричество подведено, возможность подключения теплоснабжения и водоснабжения. Собственность

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

10 000 000 **₽**



[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 700 000 [>](#)

Цена за сотку 45 455 **₽**

Налог УСН

+7 960 827-26-39

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 94934516



Автор объявления

ID 94934516

1 год 11 месяцев на ЦИАН



Показать телефон

Новостройки Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом

Недвижимость в Самарской области Купить Коммерческая недвижимость Участок коммерческого назначения Купить участок комерческого назначения, 50 соток

28 июня, 19 просмотров

50 соток, участок коммерческ назначения

2 100 000 Р Следить за ценой

42 000 Р за сот.

онлайн показ



+7 (906) 341-02-62

Написать

Татьяна

Частный агент



сельское поселение Подстепки, территория Комплекс Лужки-1, Центральный массив ж/д ст. Тольятти, 6,00 км



6 фото

50 соток
общая

50 соток
участок

участок
назначение

Добавить заметку

42 000 Р за сот.

Описание

Ровный квадратный участок, для промышленных объектов расположенный за овощеводом. Электричество проходит по границе участка. Рядом завод кондиционеров.

Татьяна

Частный агент

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

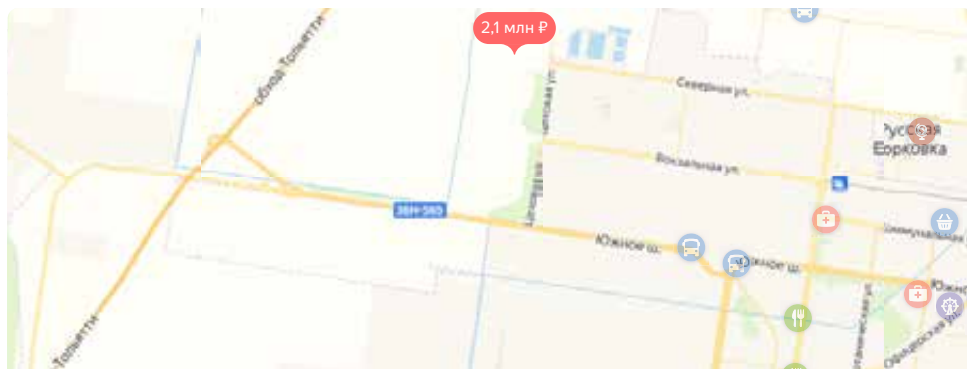
Написать

Расположение

сельское поселение Подстепки, территория Комплекс Лужки-1, Центральный массив

Предложения рядом

Инфраструктура



2,1 млн Р



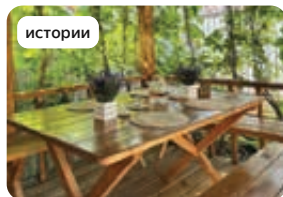
Похожие объявления

Купить землю коммерческого назначения
104 предложения

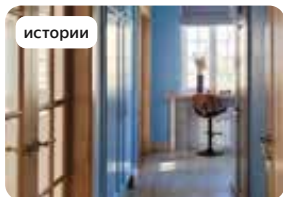
Купить коммерческую недвижимость
1517 предложений

Журнал

- Главное
- Фан фан фан
- Идеи
- Истории
- Учебник
- Новости
- Аренда



Истории
Купили дом и стали по-настоящему счастливыми. Красочная история поисков и ...



Истории
«Сталинка» с французским шиком и ярко-голубым потолком: история ремонта



Идеи
6 российских брендов, которые делают красивую мебель по эко-стандартам



Фан фан фан
Квиз! Проверь свои знания о товарах



Наведите камеру телефона на код, чтобы быстро скачать приложение



ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	ПО ТИПУ КОММЕРЧЕСКОЙ ...	ГОРОДА В ОБЛАСТИ	УЛИЦЫ, РАЙОНЫ, МЕТРО	ТИП СДЕЛКИ
Москва	Офисы	Кинель	Улицы	Снять
Санкт-Петербург	Складские помещения	Сызрань	Сравнение новостроек	
Новосибирск	Торговые помещения	Чапаевск	Районы	
Екатеринбург	Помещения свободного назнач...	Тольятти	Станции пригородных поездов	
Казань	Автосервисы	Самара	Все регионы	
Нижний Новгород	Готовые бизнесы	Новокуйбышевск		
Все города	Все разделы			

- Вся недвижимость
- Реклама
- Стать частью команды
- Пользовательское соглашение
- Правила рекомендаций
- Помощь

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Омске.
Юридическая поддержка по правовым вопросам: help@realty.yandex.ru

Проектные декларации на <https://>

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>