

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-52-0724-06

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 расположенные по адресу:

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

по состоянию на 12 августа 2024 года
(дата составления отчета: 12 августа 2024 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261) расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

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

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 12 августа 2024 года).

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

65 173 000,00 руб.

(Шестьдесят пять миллионов сто семьдесят три тысячи рублей 00 копеек)

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
2.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	14
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	14
2.4	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ.....	15
2.5	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.6	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.7	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	16
2.8	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	17
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
2.10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	18
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	19
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	19
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	21
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	22
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	26
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	26
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	27
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
6.5.1	Местоположение на карте	43
6.5.2	Данные портала Rosreestr.ru.....	46
6.5.3	Данные Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области.....	51
6.5.4	Данные Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3- 03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года.....	53
6.5.5	Краткая характеристика	61
6.5.6	Ограничения использования земельного участка.....	62
6.5.6.1	Вывод	69
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	71

7.1	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.....	71
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	85
7.3	Анализ рынка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
7.3.1	Краткое описание Самарской Области.....	86
7.3.2	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	88
7.3.3	Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области	97
7.3.4	Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	98
7.3.5	Распределение земельного фонда по категориям земель.....	99
7.3.6	Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	110
7.3.7	Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения.....	115
7.3.8	Сегмент продажи земельных участков Самарской области производственно-складского назначения.	126
7.3.9	Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение.....	133
7.4	Анализ рынка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	136
7.4.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	142
7.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	142
7.4.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	143
7.4.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	149
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	150
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	151
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	151
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	151
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	156
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход.....	156
9.3.2	Доходный подход.....	158
9.3.3	Затратный подход.....	161
9.3.4	Методы оценки земельных участков	162
9.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	164
10	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	166
10.1	МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....	166
10.2	Выбор единиц сравнения	167
10.3	Подбор объектов-аналогов	167

10.3.1 Объекты - аналоги.....	168
10.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	170
10.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	181
10.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	187
10.6.1 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объектов:	188
10.6.2 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос	189
11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	190
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	191
12.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.....	193
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	194
13.1 Перечень методической литературы.....	194
14 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	195

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата оценки	12 августа 2024 года
Основание проведения оценки	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №52 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 года составляет округленно

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:126 1	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:002 6	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	65 172 000,00

1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261, по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656
2	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №52 от 12 июля 2024 года

1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО 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».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава I ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

2	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	не применялся	0,00	65 172 000,00	1,00	не применялся	0,00	65 172 000,00
	Итого:										65 173 000,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 12 августа 2024 года составляет округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	65 172 000,00
	Итого:				65 173 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №52 от 12 июля 2024 года - Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
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 года; 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. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
Дата оценки:	12 августа 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и

	<p>повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете. • Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете. • Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. • Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. • Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки. • Ограничения на использование и публикацию Отчетов . • Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели. • Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков. <p>Дополнительные требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Допускается округление по математическим правилам. <p>Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</p>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
Форма составления отчета об оценке	<p>В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.</p>
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<p>Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	<p>Отсутствует</p>
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	<p>Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Задача оценки:	<p>Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный»</p>
Собственник имущества:	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о</p>

	которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата составления отчета:	12 августа 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 12 июля 2024 года по 12 августа 2024 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-52-0724-06

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261
2	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026

2.2 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	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.
-----------------	--

2.3 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» ООО «ОКБС» Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
---------------------------	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

	<p>Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО) Банковские реквизиты: р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с 30101810245250000117 БИК 044525117 ИНН 7701951014 КПП770101001 ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. 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. Телефон+ 7 (499) 502-82-03 Emailmail-site@okbs.ru</p>
--	--

2.4 Сведения о Оценщике

	<p align="center">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.
Оценщик	

	<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 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. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	--

2.5 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.6 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.7 Консолидация активов

Согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные

участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

2.8 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.
- Оценка 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 predetermined 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.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

¹ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

2.10 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./



3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

3.1 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.).

3.2 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>).

3.3 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 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 12 августа 2024 года.

4 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.

5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

- Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы объекты капитального строительства: нежилые здания: Нежилое здание Контора начальника участка с кадастровым номером 63:02:0204003:614 общей площадью 386,30 кв.м. и Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. представляет собой участок ЕЗП (единое землепользование) состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м. Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 227 981,00 кв.м. Проведенный Оценщиком анализ данных Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года (63:02:0000000:0026), данных Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области, данных Выписок из ЕГРН 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009, 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656, позволяет заключить, что строительство капитальных сооружений на данном земельном участке возможно, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. А также ввиду, того, что на оцениваемом земельном участке (ЕЗП) с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 уже зарегистрированы объекты капитального строительства, что позволяет провести их реконструкцию и ввод в эксплуатацию.
- Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входят объекты – Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная которые имеют высокую степень физического износа. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого Оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, затратный подход не применяется ввиду того, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

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

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

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписки из ЕГРН	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009	24
2	Выписки из ЕГРН	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656	6
6	Градостроительный план земельного участка	№ RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года	26

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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.

6.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. 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: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда, имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

6.4 Фотографии объекта оценки























6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261) расположенное по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская.

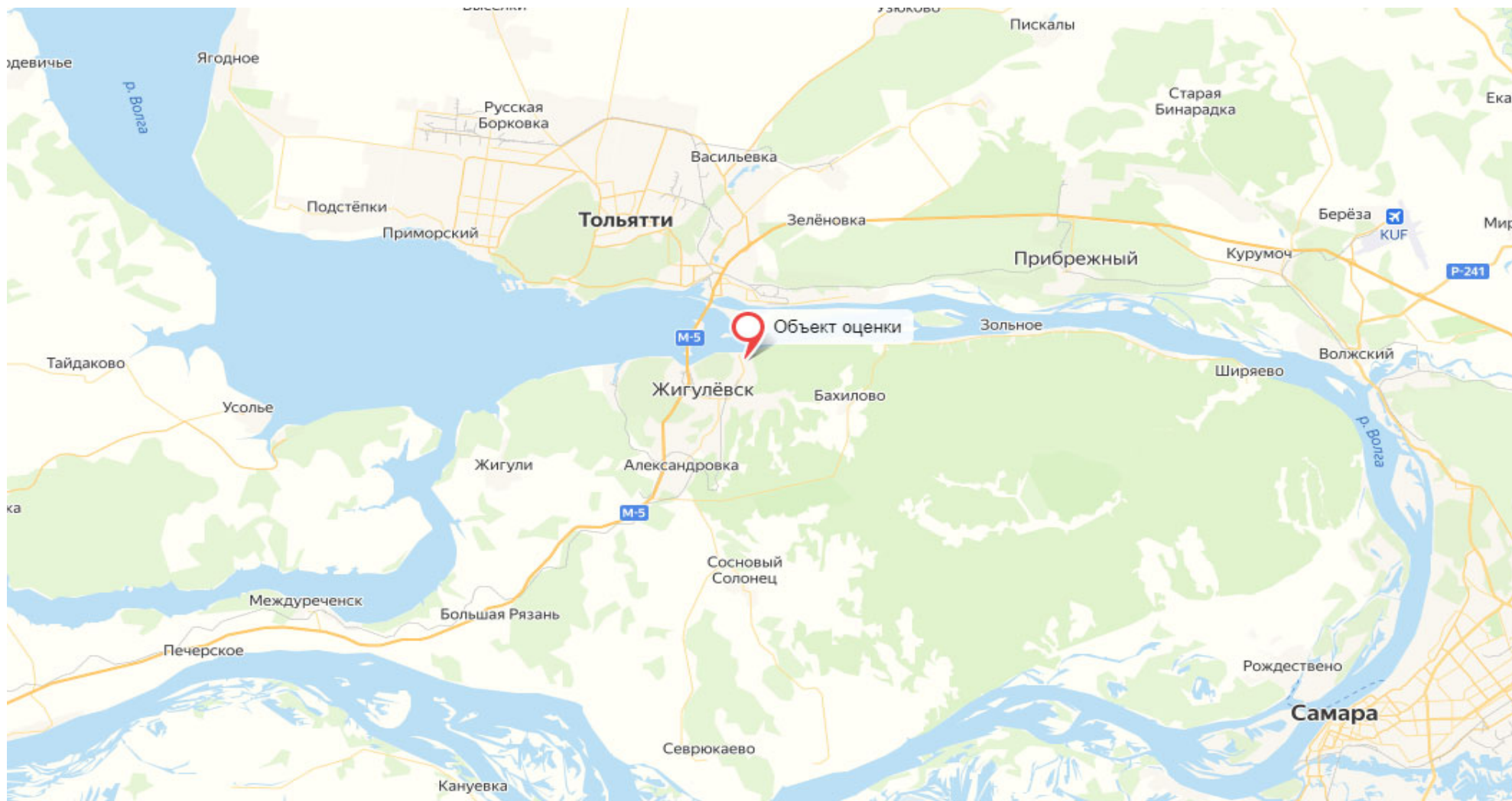
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Документ основание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	63:02:0206007:1261	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656	30 169 120,65
2	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	63:02:0000000:0026	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009	349 713 734,76
-	Обособленные участки входящие в состав единого землепользования	34 758,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	63:02:0204001:6	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009	-

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

-	Обособленные участки входящие в состав единого землепользования	193 223,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	63:02:0204002:3	09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009	-
---	---	------------	--	-----------------	--	---

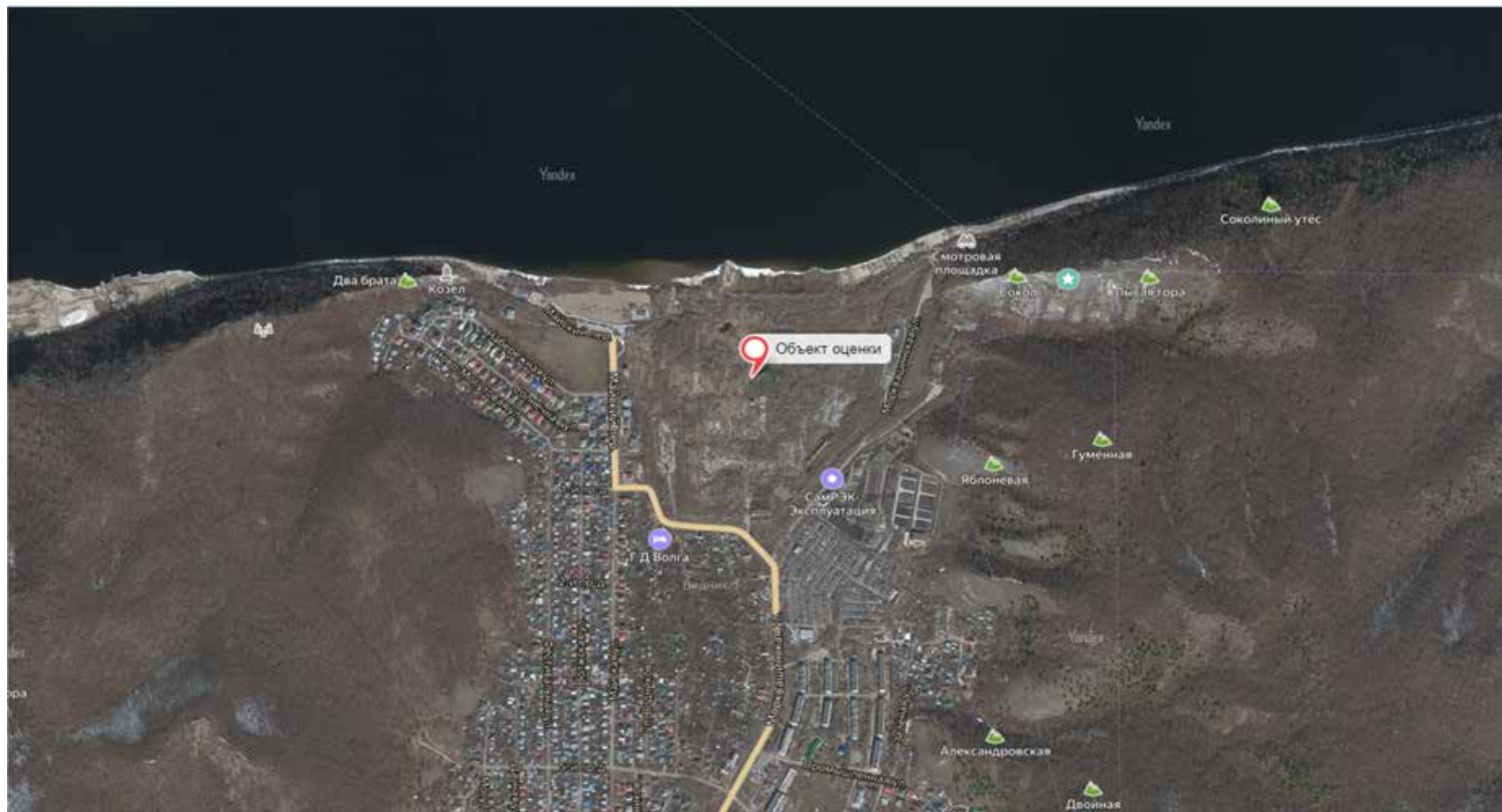
№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	63:02:0000000:26 (Единое землепользование)	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	349 713 734,76	Земли населенных пунктов	Для жилой и общественно-деловой застройки
-	63:02:0204001:6 (Обособленные участки входящие в состав единого землепользования)	34 758,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
-	63:02:0204002:3 (Обособленные участки входящие в состав единого землепользования)	193 223,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область.	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

6.5.1 Местоположение на карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261





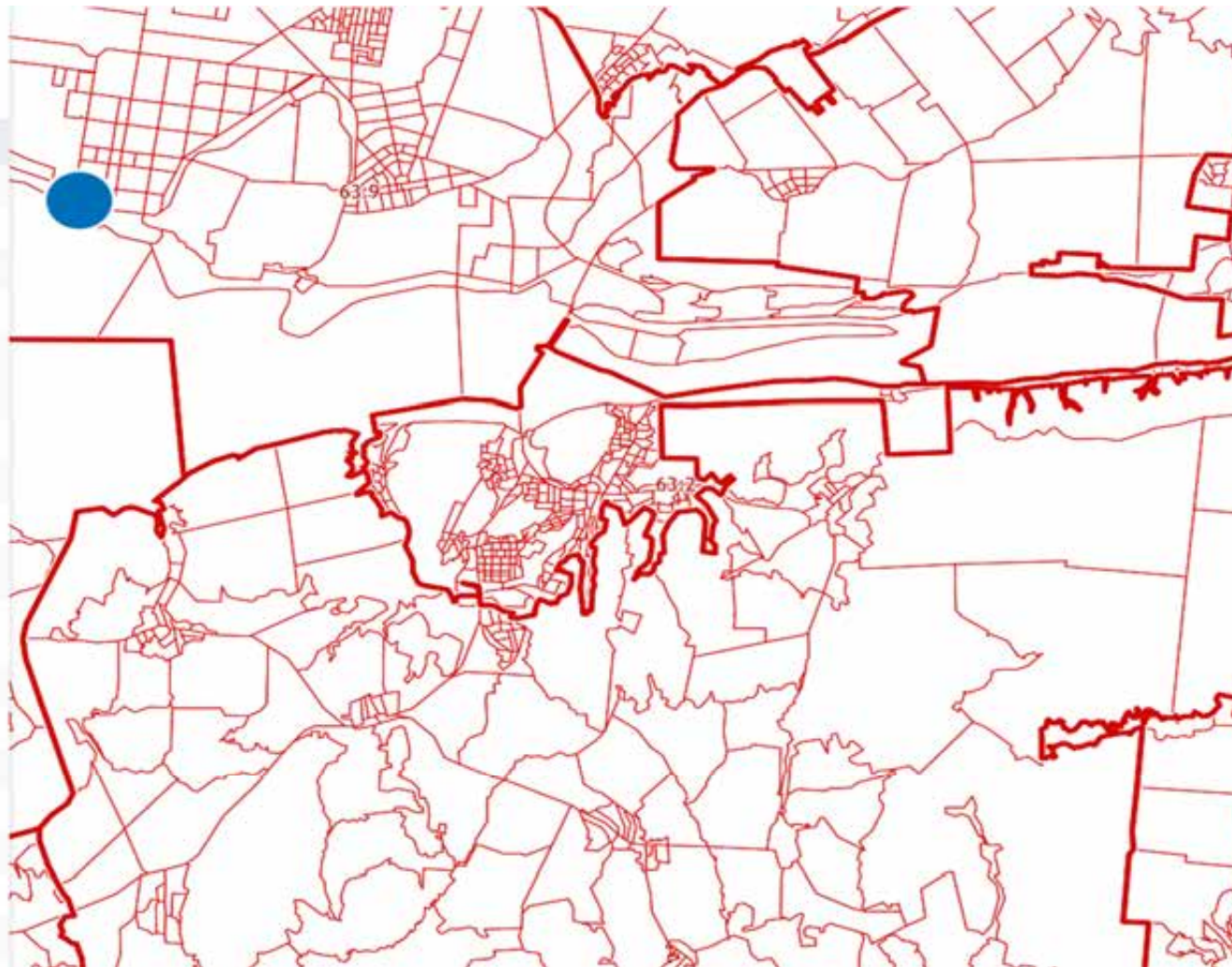
6.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

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

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

Для жилой и общественно-деловой застройки

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Единое землепользование
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26
Кадастровый квартал:	63:02:0000000
Адрес:	Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь уточненная:	227 981 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для жилой и общественно-деловой застройки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	349 713 734,76 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2023
дата применения:	01.01.2023
Состав:	Земельные участки ЕЗП

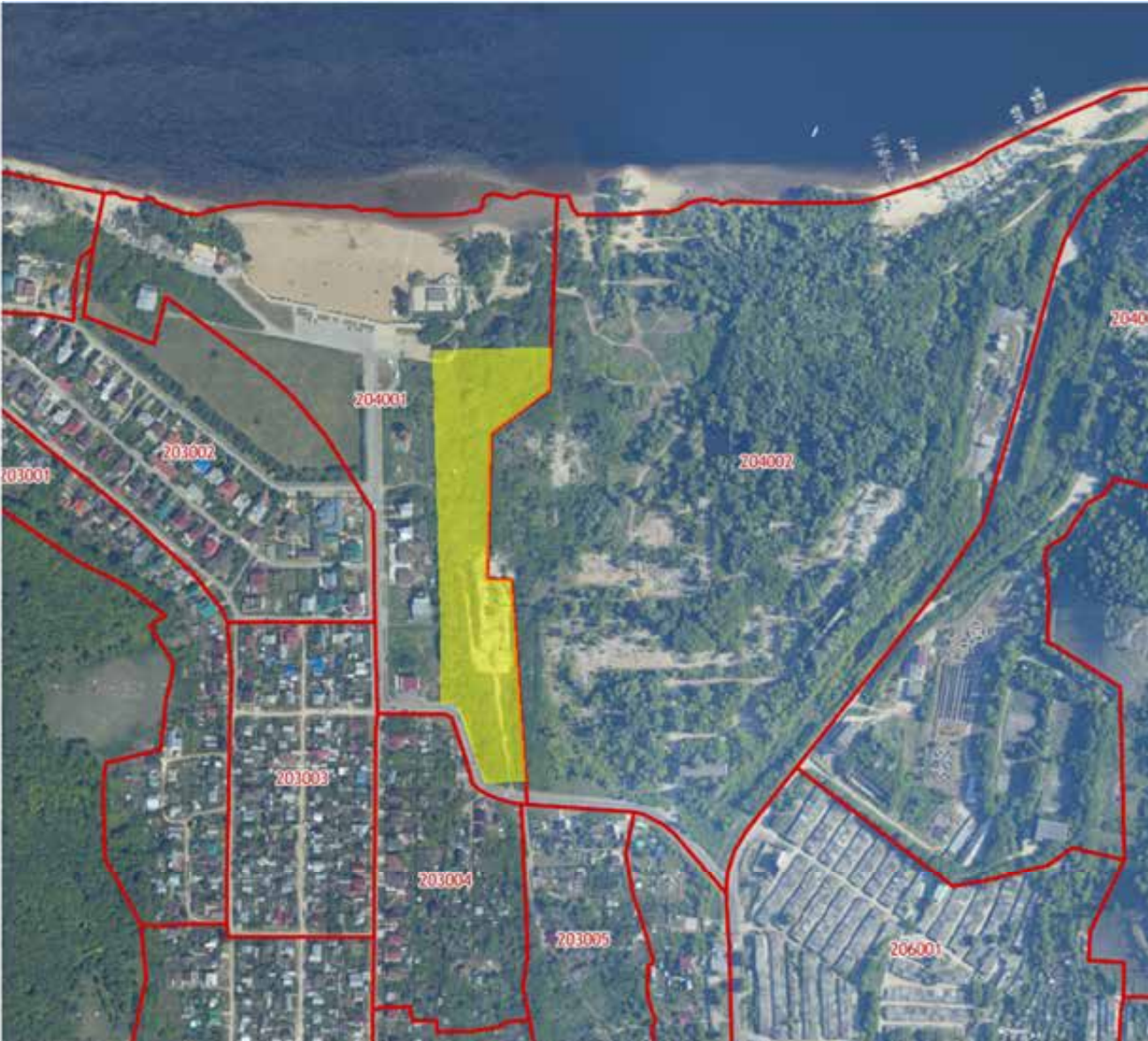


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Земельный участок 63:02:0204001:6
Самарская область

План ЗУ → План КК →

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




Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Земельный участок 63:02:0204002:3
Самарская область

План ЗУ → План КК →

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

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



Здание

Дата обновления информации: 09.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:02:0204003:614
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, кв.м	386,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости


Кадастровая стоимость (руб)	4701164.93
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	09.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	63:02:0000000:0000//5:0002277-A2//0061:06:0091:000:0:0
Инвентарный номер	0002277

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 63-63-02/039/2009-338 от 01.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 63-63-02/039/2009-338



Здание

Дата обновления информации: 03.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:02:0206007:1261
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Площадь, кв.м	1792.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21911851.35
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	03.01.2022

Ранее присвоенные номера









Условный номер	63:02:0000000:0000//5:0001209:АА1//0061:06:0000:000:0:0
Инвентарный номер	0001209

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 63-63-02/039/2009-341 от 01.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 63-63-02/039/2009-341

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

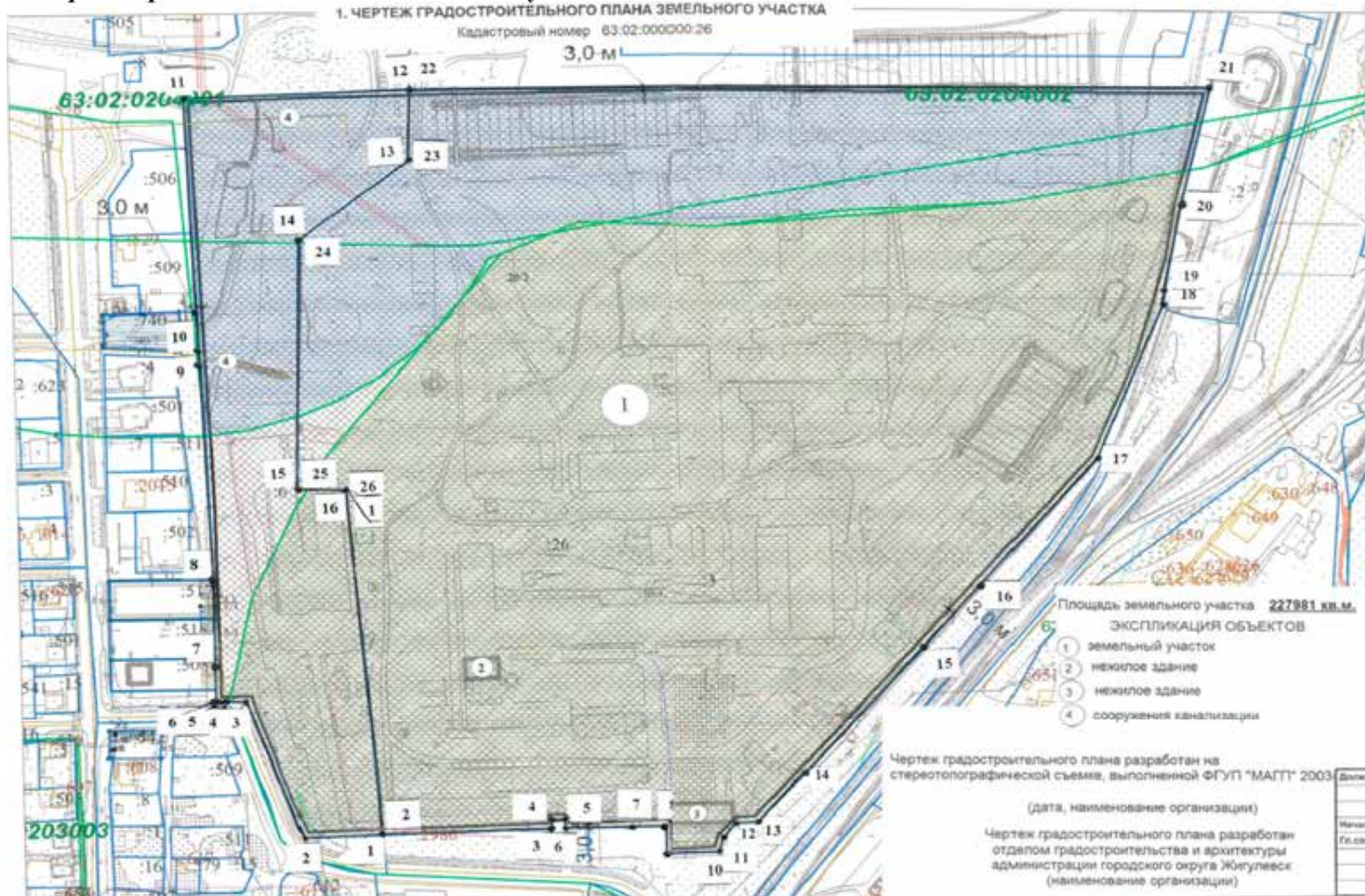
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
ГРАНИЦЫ:			
	городского округа Жигулевск		Общественно-деловая зона (O): Зона общественно-делового назначения культуры и искусства Застройка преимущественно объектами общественно-делового назначения (офисы, административные здания, банки, страховые компании, гостиницы, научно-исследовательские учреждения и т.п.), различными объектами предпринимательской деятельности и объектов культуры, искусства и сопутствующих объектов инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры.
	граница населенного пункта		Зона размещения объектов образования Застройка отдельно стоящими объектами детского дошкольного образования общего и среднего образования, дополнительного образования детей и взрослых и отдельно стоящими объектами начального, среднего и высшего профессионального образования гражданской направленности, а также сопутствующей инфраструктурой.
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:			
Жилая зона (Ж):			
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами Застройка многоквартирными жилыми домами (9-10 этажей) сопутствующими объектами первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания.		Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Застройка объектами здравоохранения, социального обеспечения, а также сопутствующей инфраструктурой (включая парковки).
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Застройка многоквартирными жилыми домами (5-8 этажей) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания.		Зона размещения объектов торговли Застройка отдельно стоящими крупными торговыми объектами различных типов (как правило торг. площ. более 1000 кв.м.), магазинами, рынками, базами оптовой и оптово-розничной торговли, или комплексами таких объектов, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой (включая парковки).
	Зона смешанной жилой застройки 1 типа Застройка на равных основаниях различными типами жилой застройки, отдельно стоящими и не образующими полноценных элементов жилой среды (жилых групп, микрорайонов и т.п.), а также сопутствующими объектами инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры, объектами первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания.		Зона культовых сооружений Застройка преимущественно культовыми объектами и сопутствующими объектами инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры.
	Зона смешанной жилой застройки 2 типа Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками и жилыми дачными домами на дачных участках этажностью не более 3-х надземных этажей (не предназначенными к разделу на квартиры) и садовыми домами этажностью не более 3-х, предназначенными для отдыха и не подлежащими к разделу на квартиры, выращивание плодов, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур. А также размещение сопутствующих объектов инженерной и транспортной (включая парковки) инфраструктуры, объектов первичной ступени социального и культурно-бытового обслуживания.		

Источник информации:








https://zhigulevsk.org/index/departament_arhitektury_gradostroitelstva_i_zemelnyh_omoshenij/arhitektura_gradostroitelstvo/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/vnesenie_izmenenij_v_generalnyj_plan_gorodskogo_okruga_zhigulevsk_samarskoj_oblasti_utverzhdenij_resheniem_dumy_gorodskogo_okru/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

6.5.4 Данные Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	-Граница земельного участка с характерными точками границ
	-Зона допустимого строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений, предусмотренных для размещения градостроительным регламентом зоны О1(пункт 2.2 градостроительного плана), за исключением следующих объектов, предусмотренных градостроительным регламентом зоны О1: -Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, -Амбулаторное ветеринарное обслуживание, -Деловое управление, -Общественное питание для данных объектов минимальный отступ от границ участка 2 м -Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) -Общественное управление для данных объектов минимальный отступ от границ участка 4 м
	-Линия ЛЭП
	-Охранная зона газопровода низкого давления
	-Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища) Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.
	-Санитарно-защитная зона предприятий Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРОК-Эксплуатация", расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул. Морквашинская,1Т*
	-Охранная зона теплосети (ориентировочная) Примечание: границы в ЕПРН отсутствуют, границы охранной зоны определены в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"

Земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения «О1», Установлен градостроительный регламент.

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 Решение Думы городского округа Жигулевск от 25.10.2018 № 388 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Жигулевск Самарской области» (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 22.11.2018 № 402, от 28.03.2019 № 444)

Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Общественное управление
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Деловое управление
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Объекты гаражного назначения
- Коммунальное обслуживание
- Религиозное использование
- Рынки
- Обслуживание автотранспорта
- Объекты придорожного сервиса
- Связь
- вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка: Земельные участки (территории) общего пользования

В границах земельного участка имеются объекты капитального строительства. Кол-во объектов - 3.

Объекты капитального строительства:

- № 3 , нежилое здание - по документу «Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная», количество этажей-3 (в том числе 1 подземный), общая площадь- 1 792,6 м² инвентаризационный или кадастровый номер - 63:02:0206007:1261
- № 4 , сооружения канализации , общая протяженность 980 м. инвентаризационный или кадастровый номер - 63:02:0000000:2689

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

а) Наименование ограничения (обременения) земельного участка (сервитут, санитарно-защитная зона, водоохранная зона) и реквизиты акта, установившего ограничения (обременения)	б) Площадь территории земельного участка, ограниченной в использовании, в том числе в границах зон с особыми условиями использования территорий.	в) Содержание ограничений использования земельного участка, в том числе полностью или частично расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленные соответствующим актом.
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1, Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.48 Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

		<p>области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющим и разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»), В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского,</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 63322 кв. м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.48</p>		<p>5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законом Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/3 Особый режим использования земли - Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых токсичных, отравляющих</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	<p>использования территории составляет 63320 кв. м</p>	<p>и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение ввозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющим и разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»), В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
--	--	---

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4 Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления правительства РФ от 03.03.2018 г. №222 Реестровый номер границы: 63:02-6.636 Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК- Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,ГТ"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 157207 кв.м.</p>	<p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции,если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.</p>
--	--	--

Источник информации: Градостроительный план земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года

6.5.5 Краткая характеристика

Наименование	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0
Адрес местоположения	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Кадастровый (или условный) номер	63:02:0206007:1261
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	Нет данных
Этажность	3
Высота здания, м	Нет данных
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
Основные конструктивные элементы здания и их состояние	Фундаменты - бетонные блоки (трещины в швах между блоками, следы выплывания солей и следы увлажнения стен); наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные, (массовое отслоение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, следы выплывания солей и следы увлажнения); перекрытия - сборные железобетонные плиты (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - кирпичные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - железобетонные плиты (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные -отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Инженерное оборудование	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
Дополнительная информация	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

6.5.6 Ограничения использования земельного участка

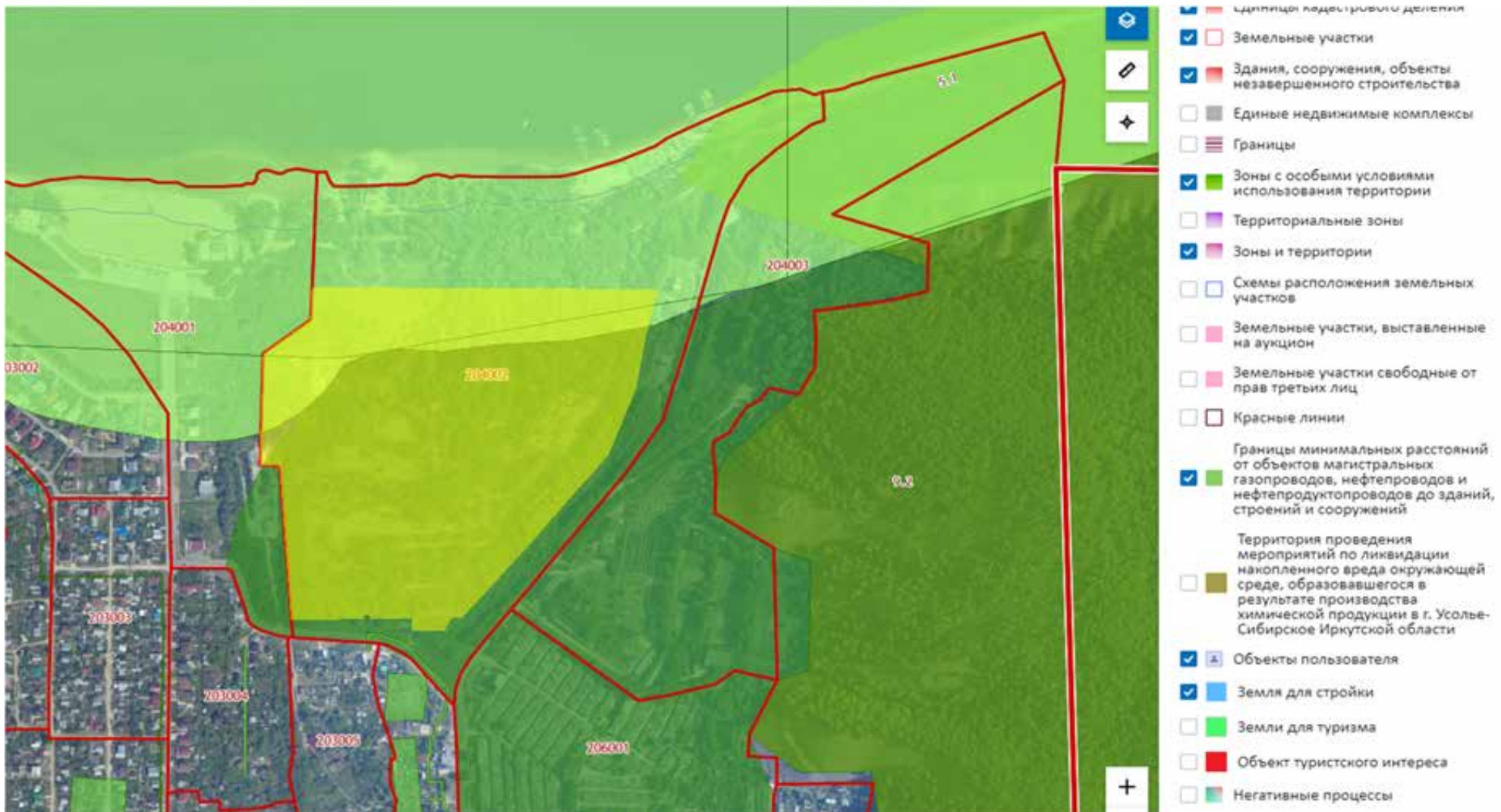
Объект оценки представляет застроенный собой земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы нежилые здания: Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. Представляет собой участок ЕЗП состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м.

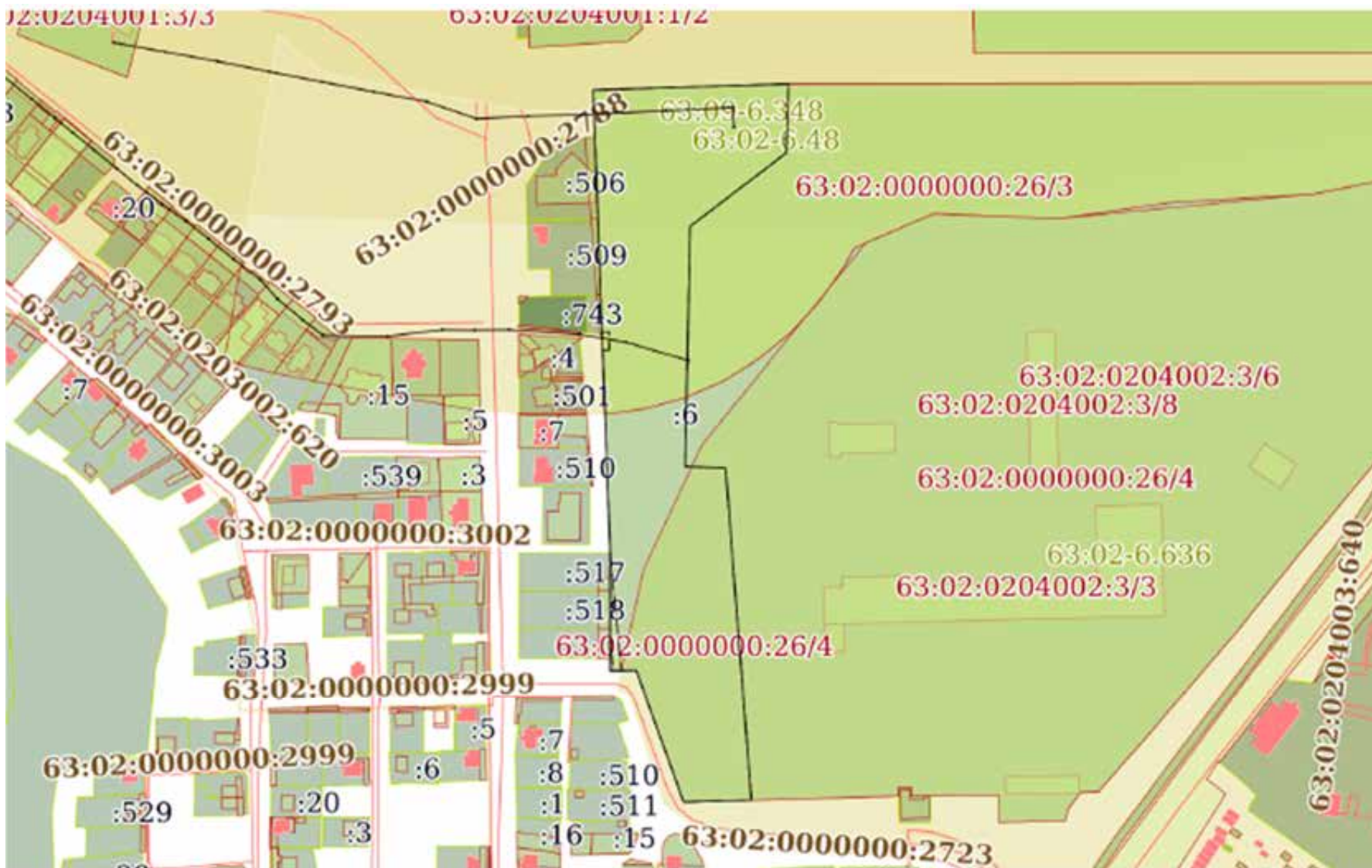
Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м.

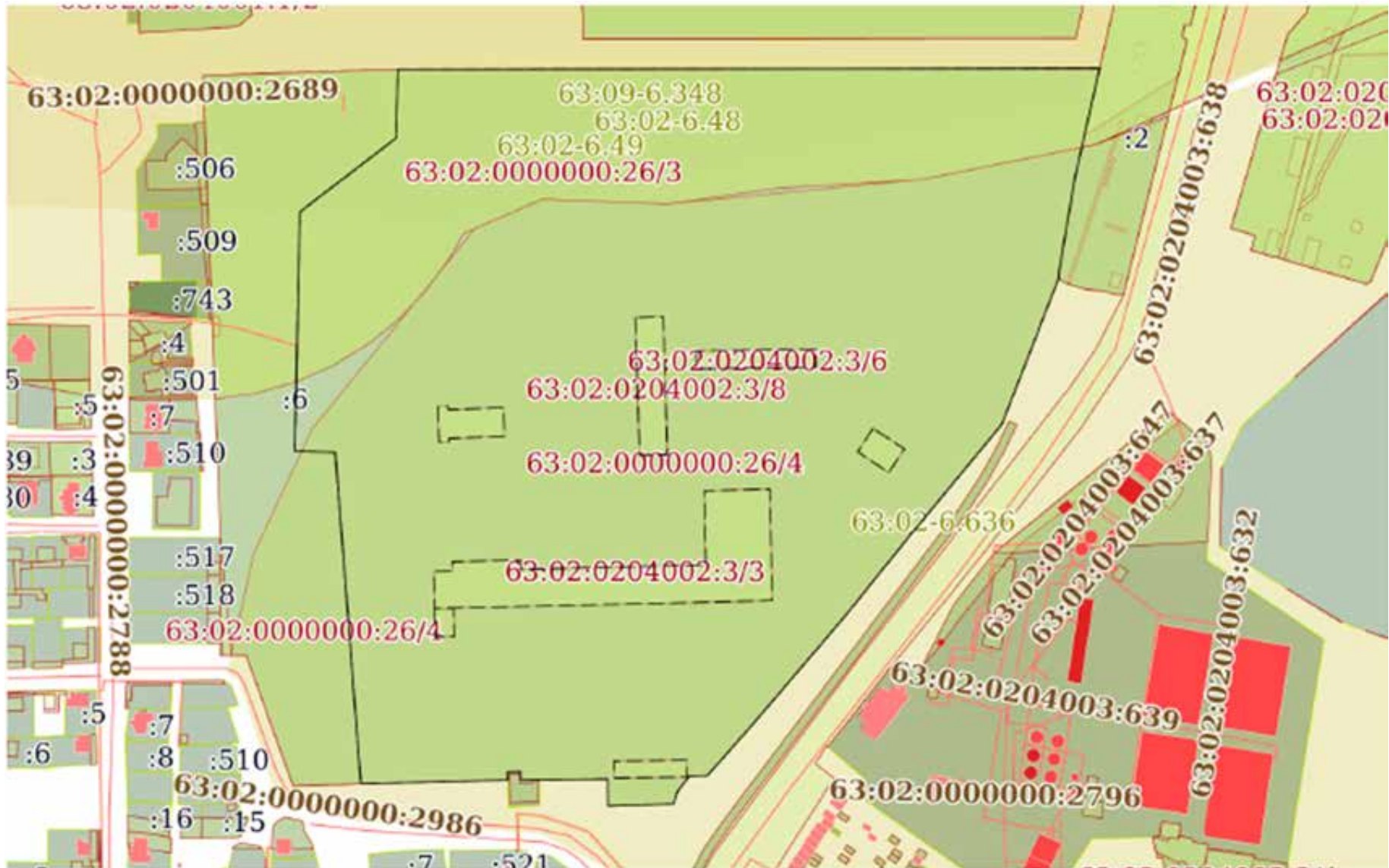
В соответствии с Выпиской из ЕГРН:

Вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2021; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области.



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





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Учетный номер части	Площадь, кв.м.	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
63:02:0000000:26/1	227 981,00	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим исп. земли. Водоохран. зона р. Волга. Пост. Правительства РФ № 1404 от 23.11.1996 г.
63:02:0000000:26/2	63 322,00	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, котомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

		истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48
63:02:0000000:26/3	63 320,00	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 63.02.2.49

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

63:02:0000000:26/4	157 207,00	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 63:02-6.636; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>
--------------------	------------	---

6.5.6.1 Вывод

Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская. На земельном участке зарегистрированы объекты капитального строительства: нежилые здания: Нежилое здание Контора начальника участка с кадастровым номером 63:02:0204003:614 общей площадью 386,30 кв.м. и Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная с кадастровым номером 63:02:0206007:1261 общей площадью 1 792,60 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 (единое землепользование) общей площадью 227 981,00 кв.м. представляет собой участок ЕЗП (единое землепользование) состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 63:02:0204001:6 общей площадью 34 758,00 кв.м. и 63:02:0204002:3 общей площадью 193 223,00 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 227 981,00 кв.м.

Проведенный Оценщиком анализ данных Градостроительного плана земельного участка № RU-63-3-03-0-00-2022-0824 от 15.08.2022 года (63:02:0000000:0026), данных Генерального плана городского округа Жигулевска Самарской области, данных Выписок из ЕГРН

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009, 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656, позволяет заключить, что строительство капитальных сооружений на данном земельном участке возможно, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. А также ввиду, того, что на оцениваемом земельном участке (ЕЗП) с кадастровым номером 63:02:0000000:0026 уже зарегистрированы объекты капитального строительства, что позволяет провести их реконструкцию и ввод в эксплуатацию.

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

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

В первую очередь отметим, что 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		
	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 пришлась 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	Справочно:	Изменение
	2024 г.	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 ускорила 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>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяженность границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
 (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7.	Строительство (объем СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий: - в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв. м.	+7,5	+1,3
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
10.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
11.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
12.	Объем платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
13.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 54%)	+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20.	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	58,95	87,95

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-52-0724-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Другие показатели		2022	01.04.2024
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals – Brent *0,89)	85,99	87,13

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населения, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

[По данным Росреестра](#) за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-52-0724-06
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistika/macro_ilm/kyz/,
3. <https://osreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/ogscdoia-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 1 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf> - по регионам). Приложение 1

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-март 2023	Янв-март 2024	динами-ка	Янв-март 2023	Янв-март 2024	динами-ка
1	Российская Федерация	163 140	179 687	1,10	147 133	168 435	1,14
2	Всего по Центральному ФО	52 721	59 762	1,13	46 794	54 720	1,17
3	Белгородская область	289	328	1,13	263	328	1,25
4	Брянская область	440	547	1,24	383	520	1,36
5	Владимирская область	469	653	1,39	341	637	1,87
6	Воронежская область	2 098	2 566	1,22	1 891	2 256	1,19
7	Ивановская область	533	727	1,36	478	525	1,10
8	Калужская область	585	555	0,95	527	520	0,99
9	Костромская область	311	270	0,87	304	268	0,88
10	Курская область	296	365	1,23	292	361	1,24
11	Липецкая область	300	579	1,93	295	579	1,96
12	Московская область	13 203	16 826	1,27	10 413	13 564	1,30
13	Орловская область	514	322	0,63	468	314	0,67
14	Рязанская область	1 356	1 615	1,19	1 253	1 552	1,24
15	Смоленская область	463	664	1,43	424	640	1,51
16	Тамбовская область	430	406	0,94	429	405	0,94
17	Тверская область	713	714	1,00	700	700	1,00
18	Тульская область	1 180	1 682	1,43	1 123	1 658	1,48
19	Ярославская область	1 024	855	0,83	932	781	0,84
20	Москва	28 517	30 088	1,06	26 278	29 112	1,11
21	Всего по Северо-Западному ФО	22 333	23 930	1,07	18 335	22 633	1,23
22	Республика Карелия	451	351	0,78	439	346	0,79
23	Республика Коми	476	138	0,29	476	138	0,29
24	Архангельская область	932	1 041	1,12	704	1 031	1,46
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	668	543	0,81	628	539	0,86
27	Калининградская область	1 202	1 648	1,37	1 124	1 618	1,44
28	Мурманская область	0	6		0	1	
29	Новгородская область	249	232	0,93	249	232	0,93
30	Пековская область	460	422	0,92	451	422	0,94
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	1,14	9 910	13 703	1,38
32	Ленинградская область	5 040	4 948	0,98	4 354	4 603	1,06

33	Всего по Южному ФО	20 771	25 998	1,25	19 610	23 817	1,21
34	Республика Адыгея	391	1 091	2,79	317	1 042	3,29
35	Республика Калмыкия	71	87	1,23	49	57	1,16
36	Краснодарский край	13 392	14 266	1,07	13 282	14 145	1,06
37	Астраханская область	528	1 255	2,38	515	1 247	2,42
38	Волгоградская область	1 739	1 575	0,91	1 577	1 528	0,97
39	Ростовская область	3 681	4 940	1,34	3 482	4 819	1,38
40	Республика Крым	818	2 435	2,98	266	634	2,38
41	Севастополь	151	349	2,31	122	345	2,83
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	1,18	3 630	4 016	1,11
43	Республика Дагестан	132	294	2,23	53	5	0,09
44	Республика Ингушетия	2	23	11,50	2	0	-
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	3,05	36	92	2,56
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	4,90	10	49	4,90
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	0,21	642	150	0,23
48	Чеченская Республика	13	22	1,69	5	9	1,80
49	Ставропольский край	2 952	3 798	1,29	2 882	3 711	1,29
50	Всего по Приволжскому ФО	24 333	23 152	0,95	22 706	22 384	0,99
51	Республика Башкортостан	3 387	3 835	1,13	2 949	3 656	1,24
52	Республика Марий Эл	530	675	1,27	529	675	1,28
53	Республика Мордовия	259	196	0,76	259	196	0,76
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	1,11	3 385	3 746	1,11
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	0,93	2 028	1 887	0,93
56	Чувашская Республика - Чувашия	1 508	1 125	0,75	1 507	1 125	0,75
57	Кировская область	771	758	0,98	722	757	1,05
58	Нижегородская область	3 042	2 083	0,68	2 692	2 054	0,76
59	Оренбургская область	670	812	1,21	670	812	1,21
60	Пензенская область	2 066	1 699	0,82	2 010	1 666	0,83
61	Пермский край	2 410	2 390	0,99	2 395	2 388	1,00
62	Самарская область	1 721	2 219	1,29	1 547	2 186	1,41
63	Саратовская область	1 005	420	0,42	887	415	0,47
64	Ульяновская область	1 126	821	0,73	1 126	821	0,73
65	Всего по Уральскому ФО	16 365	18 142	1,11	15 823	17 828	1,13
66	Курганская область	479	405	0,85	479	405	0,85
67	Свердловская область	7 566	8 510	1,12	7 111	8 216	1,16
68	Тюменская область	5 588	6 191	1,11	5 550	6 173	1,11
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	889	764	0,86	889	764	0,86
70	Ямало-Ненецкий АО	124	258	2,08	124	258	2,08
71	Челябинская область	1 719	2 014	1,17	1 670	2 012	1,20
72	Всего по Сибирскому ФО	16 237	16 069	0,99	14 402	15 544	1,08
73	Республика Алтай	99	45	0,45	99	45	0,45
74	Республика Тыва	159	1 150	7,23	146	1 150	7,88
75	Республика Хакасия	504	285	0,57	495	284	0,57

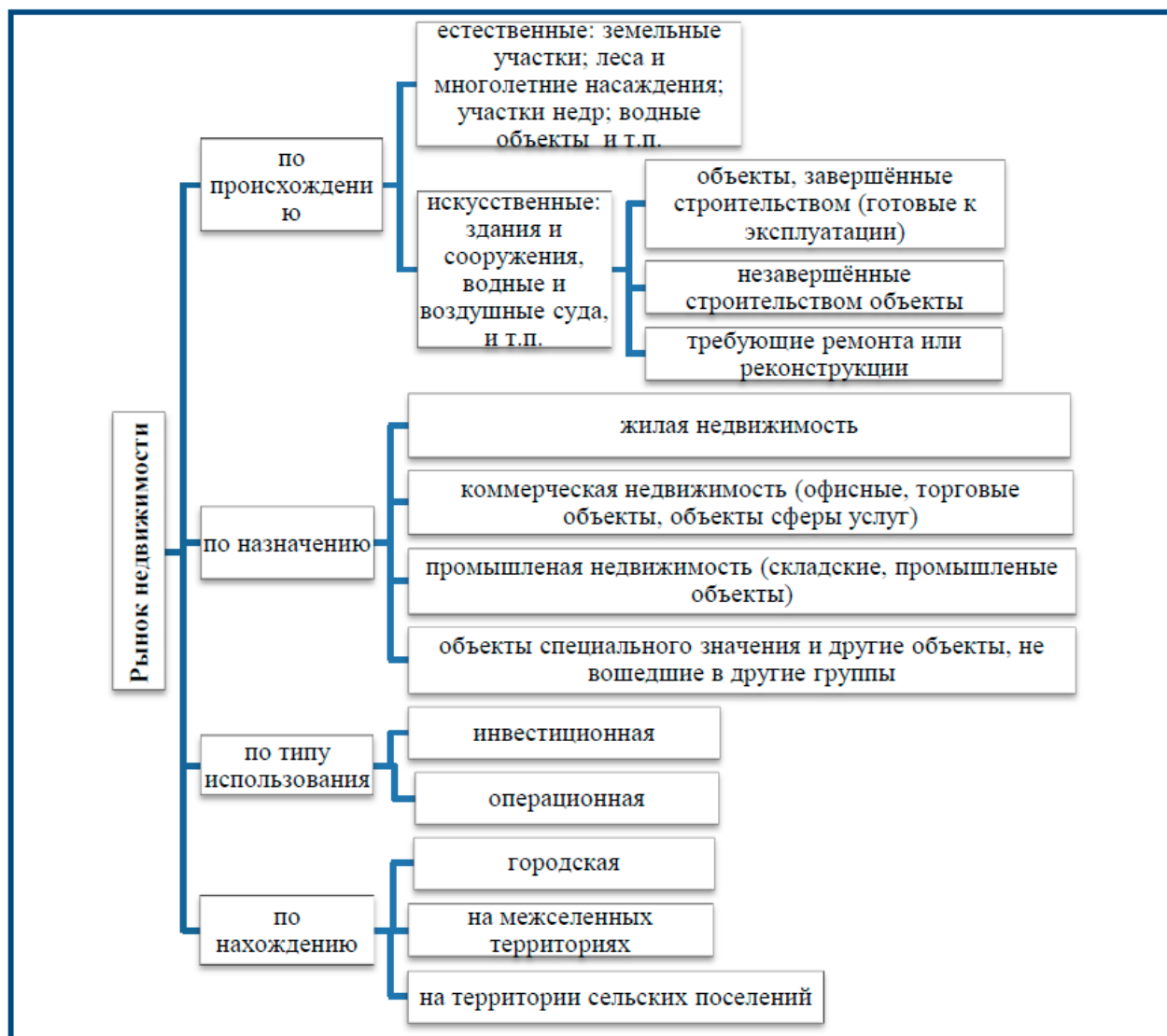
76	Алтайский край	1 831	1 612	0,88	1 710	1 595	0,93
77	Красноярский край	2 538	1 762	0,69	2 329	1 747	0,75
78	Иркутская область	2 419	1 236	0,51	2 316	1 193	0,52
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	1,22	787	968	1,23
80	Новосибирская об- ласть	7 051	7 921	1,12	5 777	7 511	1,30
81	Омская область	500	608	1,22	417	584	1,40
82	Томская область	335	471	1,41	326	467	1,43
83	Всего по Дальнево- сточному ФО	6 434	7 889	1,23	5 833	7 413	1,27
84	Республика Бурятия	735	816	1,11	654	791	1,21
85	Республика Саха (Якутия)	733	676	0,92	604	517	0,86
86	Забайкальский край	253	332	1,31	253	332	1,31
87	Приморский край	2 365	3 452	1,46	2 143	3 184	1,49
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1,28	1 018	1 495	1,47
89	Еврейская АО	0	0		0	0	
90	Амурская область	766	672	0,88	766	672	0,88
91	Камчатский край	0	44		0	44	
92	Магаданская область	2	0	-	2	0	-
93	Чукотский АО	0	0		0	0	
94	Сахалинская область	393	378	0,96	393	378	0,96
95	Всего по террито- риальным органам в новых субъектах РФ	0	80		0	80	
96	Донецкая Народная Республика	0	80		0	80	
97	Запорожская область	0	0		0	0	
98	Луганская Народная Республика	0	0		0	0	
99	Херсонская область	0	0		0	0	

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Краткое описание Самарской Области

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

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

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

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

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 131 720 чел. (2022г.). Плотность населения — 58,47 чел./км² (2022).

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

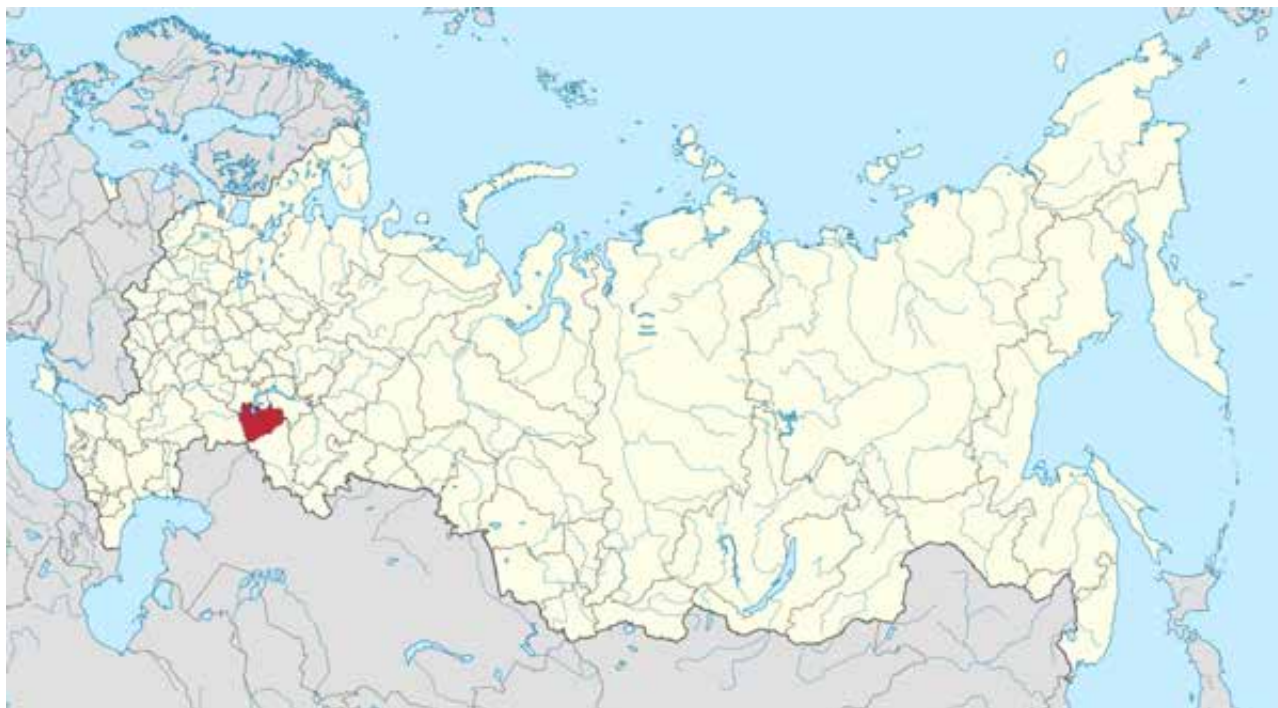


Рисунок 7.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 7.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

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

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

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

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

7.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей, или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей, или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. зарегистрировано 270,1 тыс. организаций (в 2021 г. - 239,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 315,2 тыс. (в 2021 г. - 413,2 тыс. организаций).

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0 %.

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябром 2021 года.

В январе-ноябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 27474,9 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1273,2 млрд рублей (4,2%), местных - 269,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 960,6 млрд рублей (3,2%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7

тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2021 г. - в 10 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 года составил 132453,2 млн рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 47,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 года составил 71220,8 млн рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 753293,4 млн рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2022 года оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,7% (в ноябре 2021 года – 97,0% и 3,0% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года составил 27223,5 млн рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года; в январе-ноябре 2022 года – 247822,9 млн рублей, или 100,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года).

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 151426,7 млн рублей, или 106,5% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2021 года.

В ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,9%.

В ноябре 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в ноябре 2021 года выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года снизились на 0,2% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2022 года снизились на 0,1% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 года составила 48490 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 17,4%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,4%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,2 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1627,4 тыс. человек были заняты в экономике и 46,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2022 года среднесписочная численность работников организаций области составила 966,4 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 12,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,7 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2021 года уменьшилось на 9,8%, число умерших – на 19,6%, превысив число родившихся в 1,8 раз (в январе-октябре 2021 года – в 2,0 раз).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-октябре 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением муниципального района Волжский, в том числе: пгт Рощинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика.

Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	х	95,0	98,6	х	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами					

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	х	100,0	112,2	х	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	100,6	99,4	х	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	х	х

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

Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г. в % к		Январь- октябрь 2022 г.	Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 г.	октябрю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	966,4	99,9	101,2	978,9	101,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48489,9	102,9	117,4	46208,1	111,4
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	х	102,8	103,9	х	97,3

В 2022 года экономика городского округа Самара испытывала негативное влияние как от последствий пандемии, так и от внешнего санкционного давления.

Вместе с тем, антикризисные меры, принимаемые на всех уровнях власти, способствовали сохранению устойчивого развития основных отраслей экономики города.

В январе-сентябре текущего года, в Самаре сохранялся рост промышленного производства, последовательно обеспечивался рост среднемесячной заработной платы работников. Оставалась стабильной ситуация на рынке труда.

Таблица 7.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	x	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	x	107,4
- обрабатывающие производства	%	x	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	x	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство»1)	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	x	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат)1)	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата1)	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	x
Численность официально зарегистрированных	чел.	3 738	77,3

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)			
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

- 1) – по крупным и средним организациям
 2) – в сопоставимых ценах

Приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- *Благоустройство общественных пространств.*

В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 5 общественных территорий:

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Воронежские озера» (1-й этап);
- сквер имени Куйбышева;
- сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.

- *Ремонт автомобильных дорог.*

Приоритетным направлением развития городского округа Самара в 2022 году по-прежнему останется выполнение работ по приведению улично-дорожной сети городского округа Самара в нормативное состояние.

В рамках разработанного Департаментом городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара плана мероприятий по ремонту улично-дорожной сети на территории городского округа Самара планируется выполнить ремонт автомобильных дорог на общую сумму 1 225,59 млн. руб.

Стратегический подход к улучшению дорожной сети города в рамках национального проекта БКД позволит:

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

3. Ремонт трамвайного междупутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;

- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;

- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным гранулятом дорог, не имеющих твердого покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня), на сумму 184,44 млн. руб.

- *Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства.*

В 2022 году приоритетным направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.

На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.

- *Образование.*

Приоритетными направлениями развития отрасли «Образование» городского округа Самара являются:

- повышение качества и доступности образовательных услуг;
- создание условий для развития социальной успешности обучающихся;
- развитие цифровой образовательной среды;
- развитие детского общественного движения;
- развитие кадрового потенциала муниципальной системы образования.

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 75,0%;
- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;

– обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;

– наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

4. Внедрение в школах города целевой модели цифровой образовательной среды:

– продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).

– использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

Достижение показателей результативности по данному направлению в полном объеме возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – оснащении школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и программным обеспечением.

5. Создание условий для развития детских общественных объединений на территории городского округа Самара:

– сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодёжи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;

– сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

6. Обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала:

– методическое сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа классного руководителя», «Школа молодого заместителя директора по воспитательной работе»);

– методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

– сохранение доли педработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников (20,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников на уровне 27%.

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остается обеспечение детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей ясельного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

- Доложный переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);
 - ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).
2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:
- ул. Подшипниковая, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);
 - ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);
 - дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

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

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

Изменения в земельном законодательстве в 2021 году

Новая редакция Земельного кодекса РФ вступила в силу 01.09.2021. Законодатели урегулировали порядок технологического присоединения объектов разного типа, расположенных на земельных участках. Изменен порядок установления публичного сервитута.

- «Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» в новой редакции предусмотрено получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством РФ о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.
- «Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута» в новой редакции определено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, в том числе, в случае: возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.

Источник информации:

1. <https://domgosuslugi.ru/pravo/novoe-v-zemelnom-zakonodatelstve-2020.html>
2. <https://ppt.ru/news/145358>

7.3.4 Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

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

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

7.3.5 Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2022 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица).

Таблица 7.4 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2020г.	2021г.	2021г. 2020г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4066,9	4066,5	-0,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	360,2	360,4	+0,2
	– городских населенных пунктов	171,2	171,2	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,2	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,8	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,3	-0,1
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,92% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,73%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области. Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке

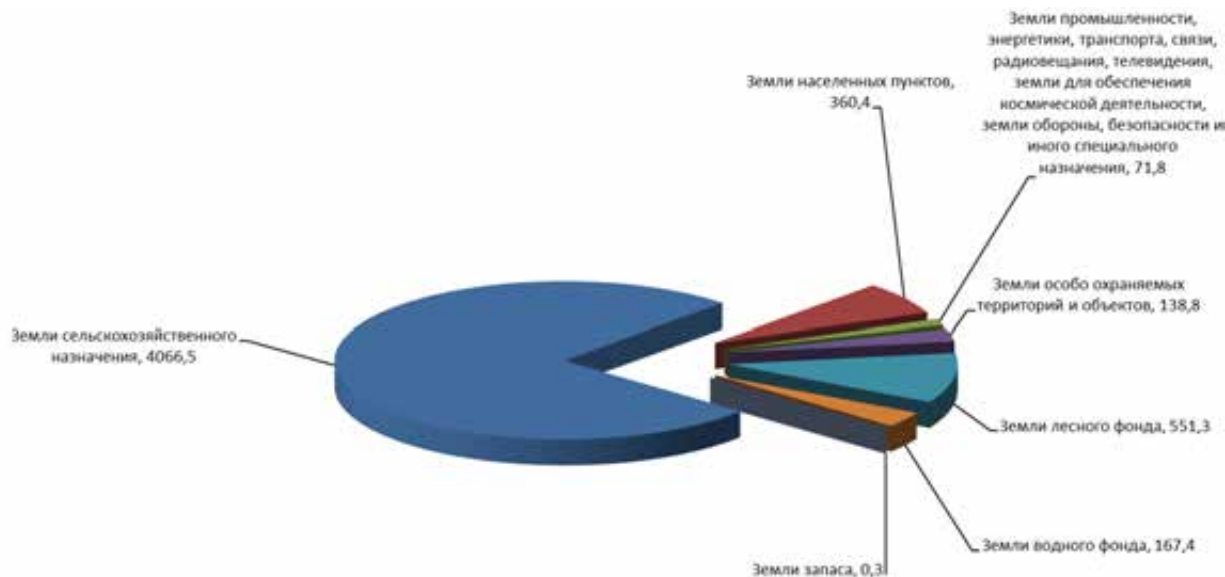


Рисунок 7.3 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г., тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами - для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

На 01.01.2022 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4066,5 тыс. га. По сравнению с 2020 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,4 тыс. га в связи со следующими изменениями в структуре земельного фонда:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 216 га в состав земель населенных пунктов, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и застройки их многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения, улицами и т.д., сведения о которых также содержатся в ЕГРН (в муниципальном районе Волжский Самарской области);
- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах, в том числе: Алексеевском, Сергиевском, Ставропольском, Шенталинском и др.), в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

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

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

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2857,8 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,3 тыс. га (18,57%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,5 тыс. га (6,68 %). Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, которые занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022г. приведено в таблице



Рисунок 7.4 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

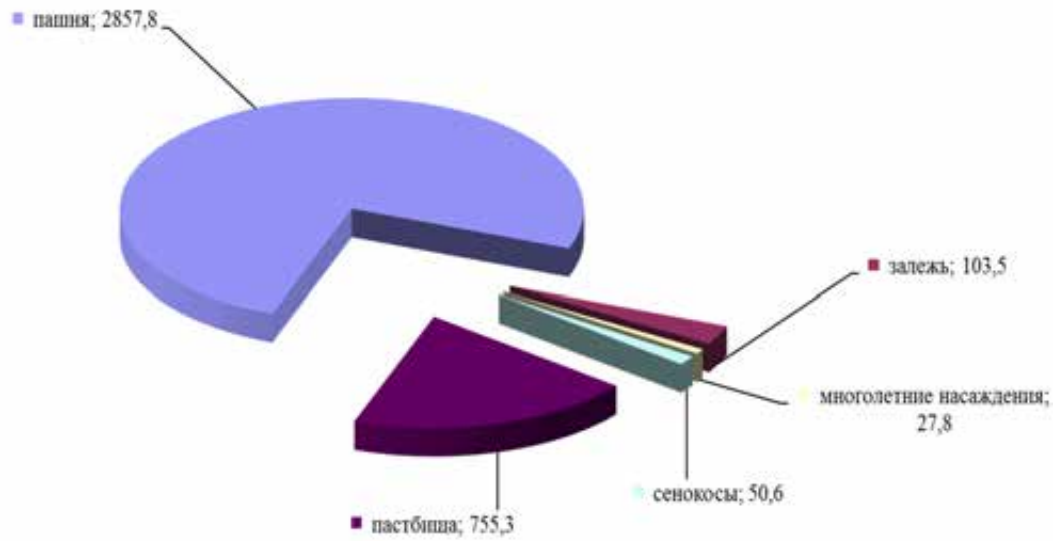


Рисунок 7.5 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 7.5 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4066,5	3795,0	2857,8	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,6	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,4	175,1	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	118,3	70,6	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,8	7,0	3,2	-	0,5	6,7	-	0,3	44,5	15,4	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,3	15,7	3,5	-	512,2	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3996,1	2936,3	5,0	685,5	104,5	42,0	226,0	228,6	104,0	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

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

На 01.01.2022 года в Самарской области насчитывается 1333 населенных пункта, общая площадь земель которых составляет 360,4 тыс. га. В 2021 году общая площадь данной категории земель по сравнению с 2020 годом увеличилась на 0,2 тыс. га за счет увеличения площади сельских населенных пунктов в муниципальном районе Волжский Самарской области на 216 га.

В связи с чем, в 2021 году площадь сельских населенных пунктов по сравнению с 2020 годом также увеличилась на 0,2 тыс. га и составила 189,2 тыс. га.

В составе земель данной категории в 2021 году произошли следующие изменения: перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 216 га за счет включения, согласно сведениям ЕГРН, в состав земель населенных пунктов в установленном порядке в муниципальном районе Волжский Самарской области и застройки этих земель многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-деловой застройки, уличной сети и другими объектами инфраструктуры населенных пунктов.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,7 тыс. га (39,0%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,5 тыс. га (5,5%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,2 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,5 тыс. га (21,3%).

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

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

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

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

Площадь сельских населенных пунктов в 2021 году составила 189,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,3 тыс. га (65,2%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,6 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 16,0 тыс. га (8,5%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,4 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке

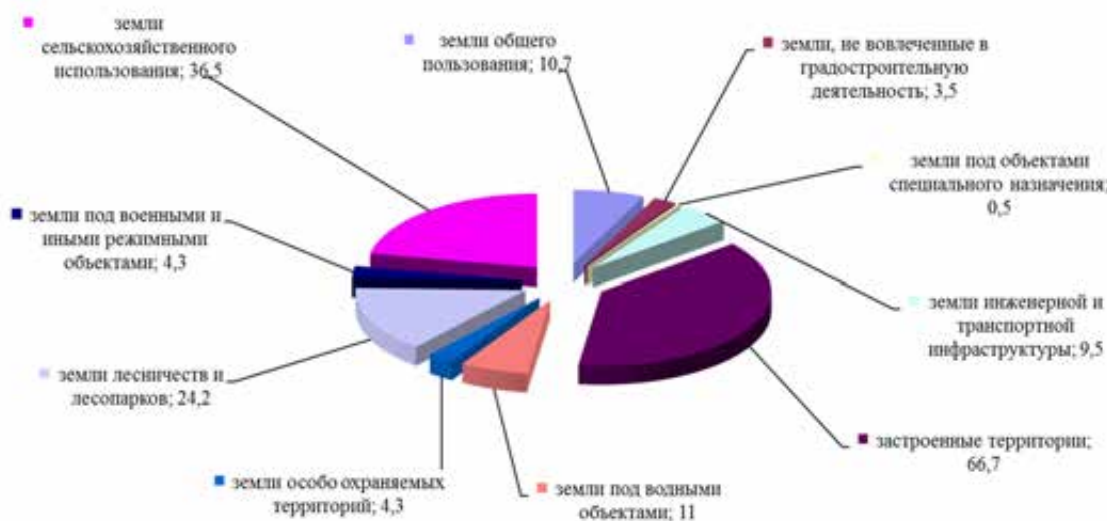


Рисунок 7.6 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

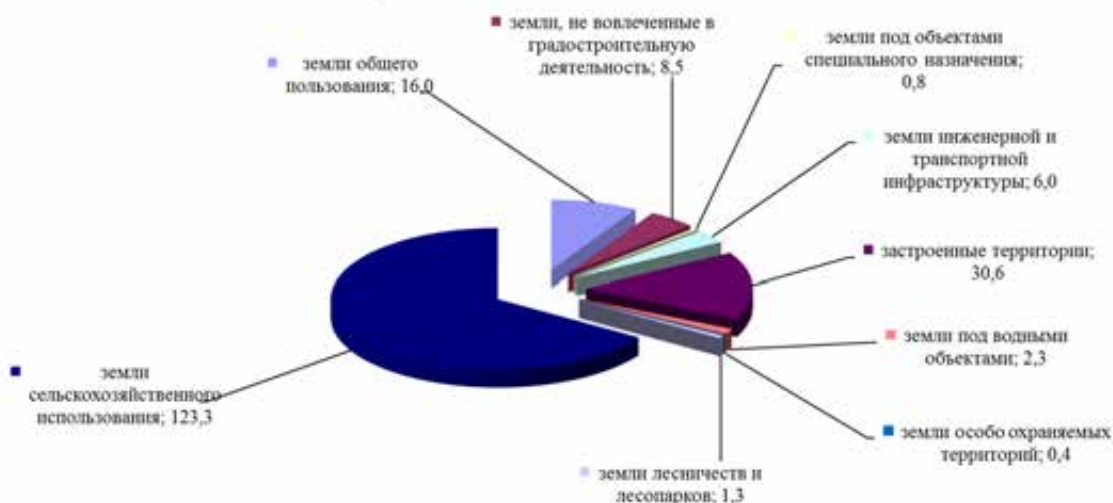


Рисунок 7.7 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – земли промышленности) на 01.01.2022 года составила 71,8 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями,

учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2021 году общая площадь земель данной категории, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом изменилась на 0,3 тыс.га.

В 2021 году произошли следующие изменения: перевод в земли промышленности земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах: Алексеевский, Сергиевский, Ставропольский, Шенталинский и др.) и земель лесного фонда площадью 37 га (в муниципальном районе Ставропольский) для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

По своему функциональному назначению и использованию в составе данной категории земель преобладают земли транспорта – 37,5 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 19,6 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий, предоставлено 20,4 тыс. га земель.

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

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

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

Состав земель промышленности приведен на рисунке №4.6. Структура земель промышленности по видам угодий приведена на рисунке

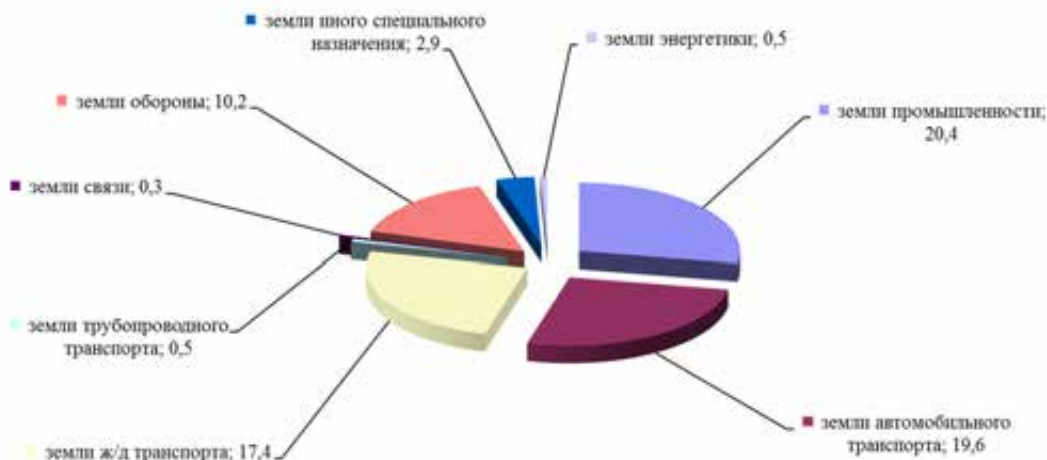


Рисунок 7.8 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2021 год, тыс. га

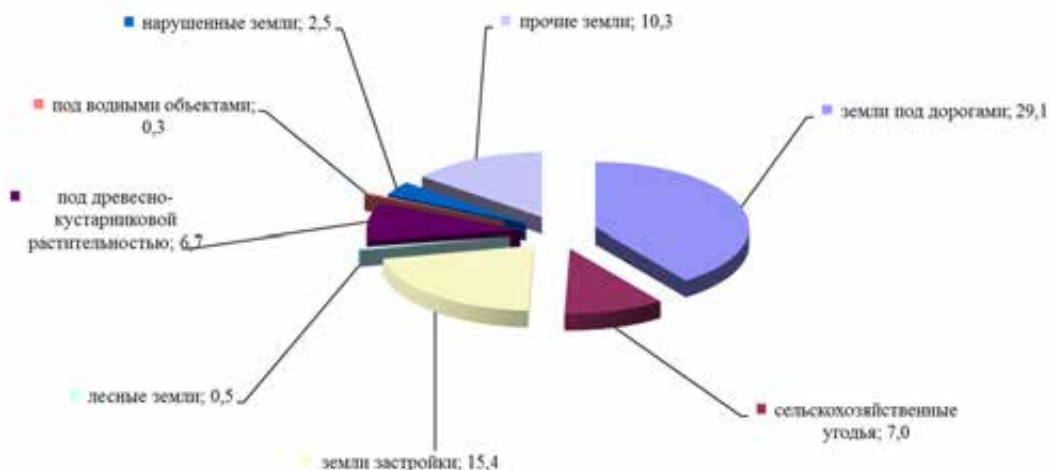


Рисунок 7.9 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления, и для которых установлен особый правовой режим.

По состоянию на 01.01.2022 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» – 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

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

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

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке

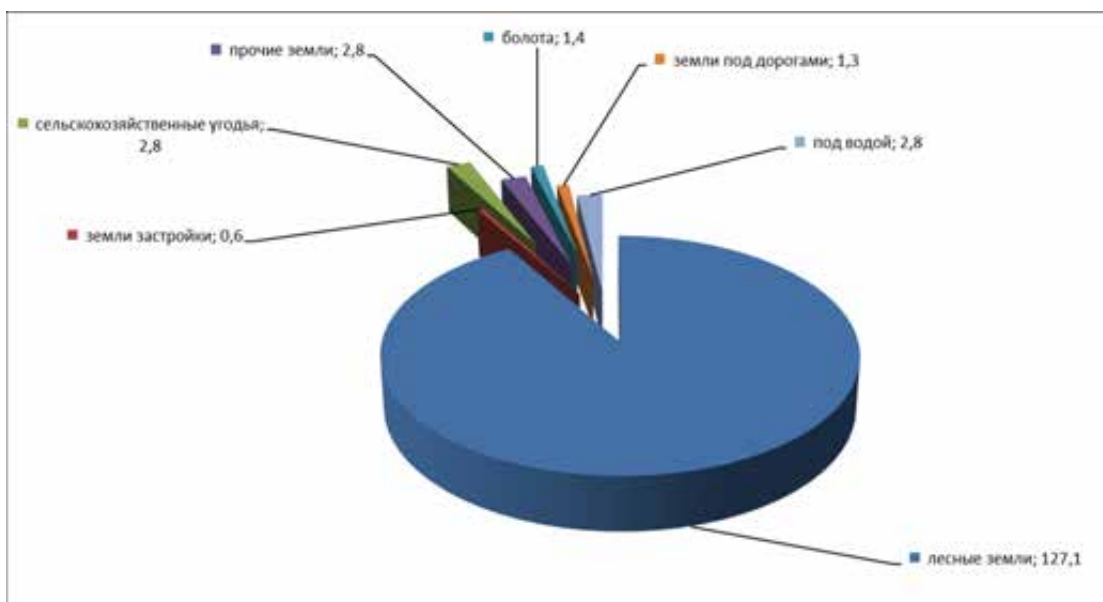


Рисунок 7.10 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли лесного фонда

По состоянию на 01.01.2022 года общая площадь земель лесного фонда, округленная до 0,1 тыс. га, по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 0,1 га и составила 551,3 тыс.га.

Данное изменение произошло в связи с переводом земель лесного фонда в 2021 году: 0,1 т.га (104 га) в земли промышленности под строительство автомобильной дороги Европа - западный Китай.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 512,2 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,7 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами

находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).

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

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рисунке

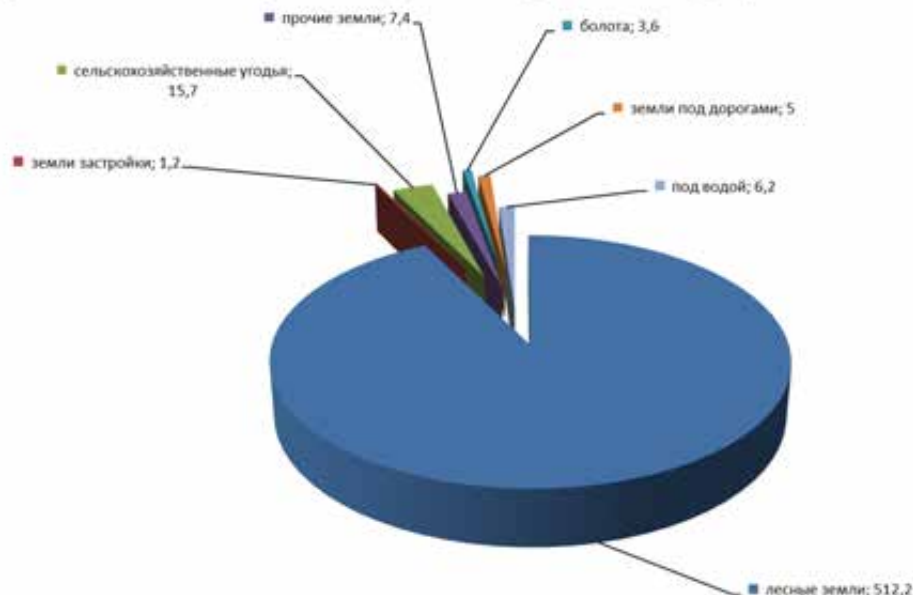


Рисунок 7.11 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2022 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

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

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

Структура земель водного фонда представлена на рисунке

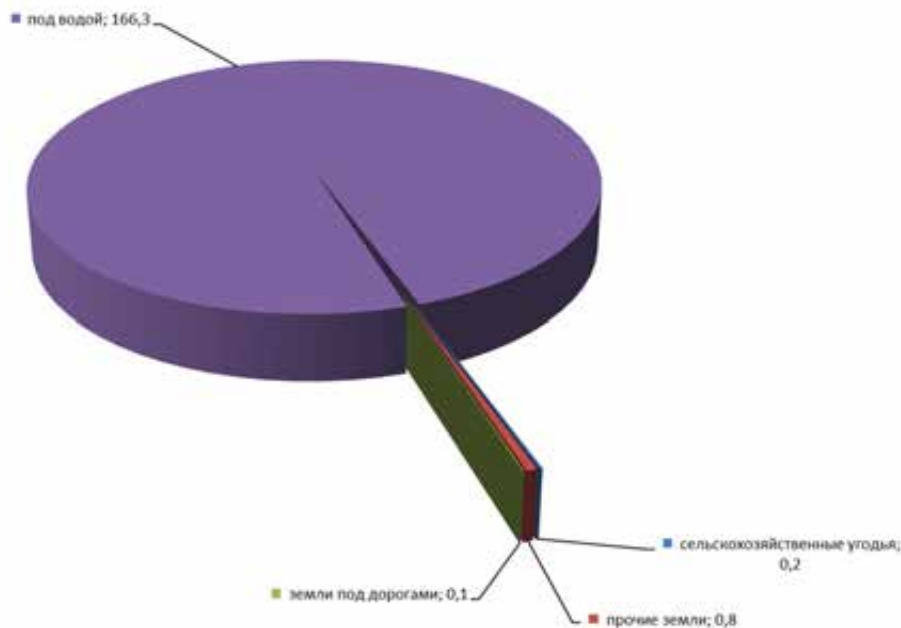


Рисунок 7.12 Структура земель водного фонда по угодьям за 2021 год, тыс. га

Земли запаса

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

Площадь земель запаса Самарской области в 2021 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га. Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рисунке

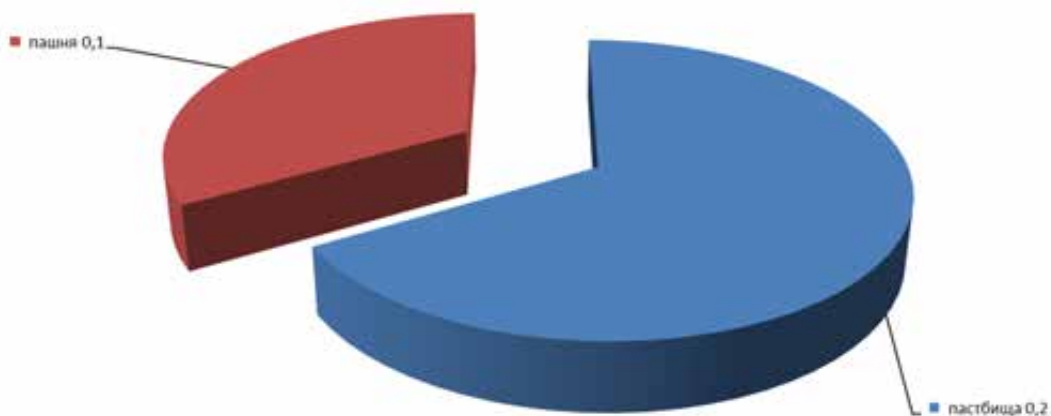


Рисунок 7.13 Структура земель запаса по угодьям за 2021 год, тыс. га

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

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения ЕГРН.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 609,4 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 179,8 тыс. га.

В неразграниченной государственной собственности остается – 1689,7 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,7 тыс. га.

Распределение земель населенных пунктов

На 01.01.2022 года на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находится 2741,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории (4066,5 тыс.га). Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 87,9 % (2408,8 тыс. га) или 59,2 % от общей площади земель категории, на долю собственности юридических лиц – 12,1 % (332,4 тыс. га) или 8,2 % от общей площади земель категории. В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,3 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 88,8% (2139,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 80,8 тыс. га (земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 64,9 тыс. га или 1,6 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 11,6 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являются собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (38,7 тыс. га), 276,7 тыс. га (или 83,2 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,2 тыс. га (или 4,3 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности передано 2,3 тыс. га земель.

Право собственности Российской Федерации в установленном порядке зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 113,2 тыс. га. В их составе находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Право собственности Самарской области зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки общей площадью 23,6 тыс. га.

Права муниципальной собственности – на земельные участки общей площадью 164,3 тыс.га.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 70,5 тыс. га (19,6 %), в собственности юридических лиц – 20,8 тыс. га (5,8 %) земель. На земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, приходится 269,1 тыс. га (74,7 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,3 тыс. га, собственность юридических лиц – 15,1 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 82,8 % или 141,8 тыс. га городских земель.

Из находящихся в собственности граждан на территории городских населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства используется 7,9 тыс. га (всего земель жилой застройки в собственности граждан – 8,1 тыс.га), для целей садоводства – 4,4 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,5 тыс. га, крестьянского (фермерского) хозяйства – 0,1 тыс. га, для других сельскохозяйственных целей (пчеловодство, рыборазведение, размещение склада сельскохозяйственной продукции и т.д.) – 0,1 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га, земли промышленности – 0,2 тыс. га

Из находящихся в собственности юридических лиц на территории городских населенных пунктов находится (15,1 тыс. га): под общественно-деловой застройкой – 1,5 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,6 тыс. га, под объектами водного транспорта – 0,1 тыс. га, под жилой застройкой – 2,8 тыс.га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, занимают 5,0 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств.

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью – 56,2 тыс. га, из которых 47,3 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство, 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники, 0,4 тыс. га – под предприятиями занимающимися сельскохозяйственным производством и для других сельскохозяйственных целей. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 5,1 тыс. га (всего земель жилой застройки в собственности граждан – 6,8 тыс.га). На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,3 тыс. га и на землях промышленности – 0,1 тыс.га земельных участков.

В собственности юридических лиц на территориях сельских населенных пунктов находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,4 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс. га, под предприятиями занимающимися сельскохозяйственным производством – 0,2 тыс.га и под объектами рекреации – 0,1 тыс.га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, составляет 127,3 тыс. га или 67,3 %.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 20,8 тыс. га (в городских – 17,2 тыс. га, в сельских – 3,6 тыс. га). В частности в ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,8 тыс. га (из них 4,0 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,8 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,2 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 1,0 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 17,4 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на

площади 0,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования - на площади 0,2 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 3,6 тыс. га. Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 7,9 тыс. га (в границах городских населенных пунктов – 3,7 тыс. га, 4,2 тыс. га - в сельских населенных пунктах). В том числе, в собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 1,0 тыс. га в границах городских населенных пунктов и 0,5 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 0,9 тыс. га в границах городских населенных пунктов, 0,3 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городских населенных пунктов, 3,0 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, в том числе 2,9 тыс. га – автомобильного транспорта.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 14,7 тыс. га (в городских населенных пунктах – 11,8 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,9 тыс. га).

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

По состоянию на 01.01.2022 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,5 тыс. га (96,8%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (18,2 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га.

Из 37,3 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га.

Из общей площади земель 10,2 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 8,0 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,8 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 11,3 тыс. га (0,9 тыс. га – земли промышленности, 10,3 тыс. га земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли иного специального назначения).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности, 0,1 тыс. га – земли автомобильного транспорта, 0,1 тыс. га – земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, 0,2 тыс. га – земли иного специального назначения).

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

Земельные участки общей площадью 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности, из них зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Распределение земель лесного фонда

Земли лесного фонда на 01.01.2022 года занимают площадь 551,3 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 328,1 тыс. га (59,5%).

Распределение земель водного фонда

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

Распределение земель запаса

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности.

Источники информации:

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/2021%20ctam/>

7.3.7 Сегмент продажи земельных участков Самарской области коммерческого назначения³

Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.

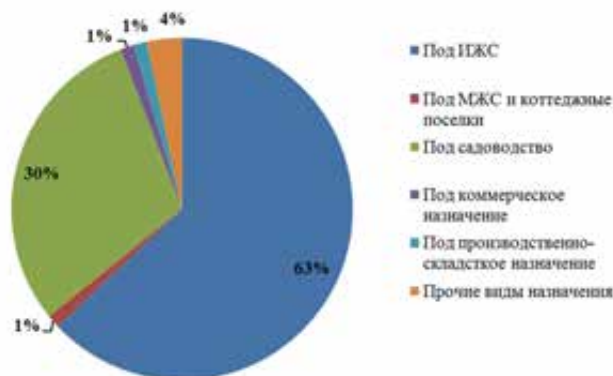


Рисунок 7.14 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения Самарской области относятся:

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

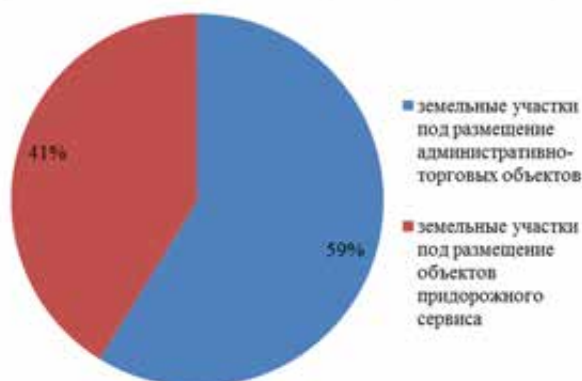


Рисунок 7.15 Структура предложения земельных участков в Самарской области по типам земельных участков коммерческого назначения на 2 квартал 2022 года, в % от предложения в шт.

Предложения подобного типа в населенных пунктах крайне редки – в 99% объявлений о продаже таких земельных участков в действительности речь идет о удачно (с коммерческой точки зрения) расположенном участке, юридически закрепленном под ИЖС или ЛПХ (в месте с повышенным трафиком, на 1 линии домов), либо о землях под промышленные объекты с аналогичным

³ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2024 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

местоположением. Но даже в г. Тольятти, в крупнейшем после г. Самара городе области, подобные предложения единичны.

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

Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 73% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года больше всего предложений в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области (38%).

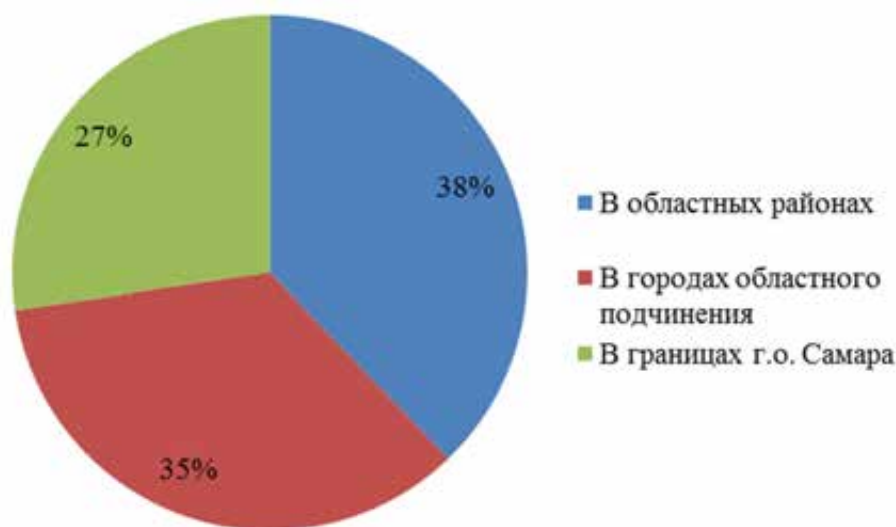


Рисунок 7.16 Структура предложения земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).

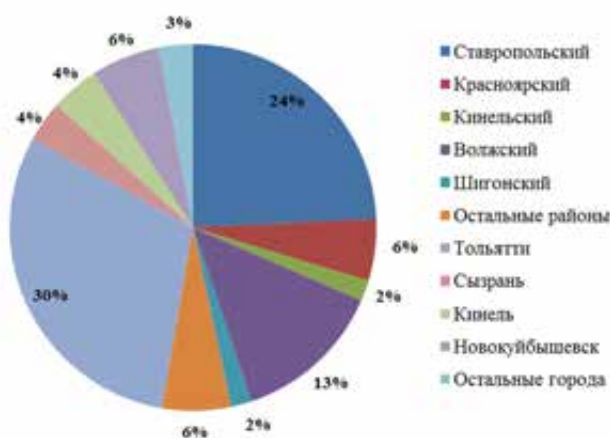


Рисунок 7.17 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области (за искл. Самары) в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 536,06 га.

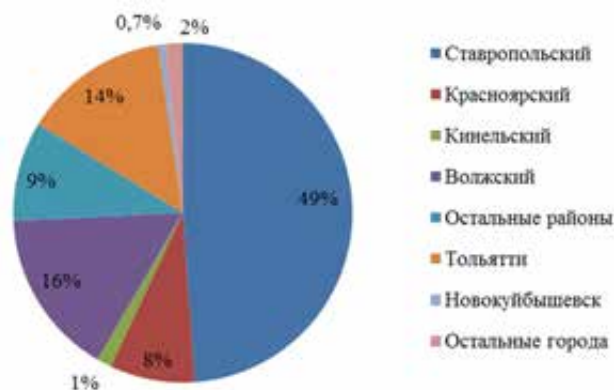


Рисунок 7.18 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).

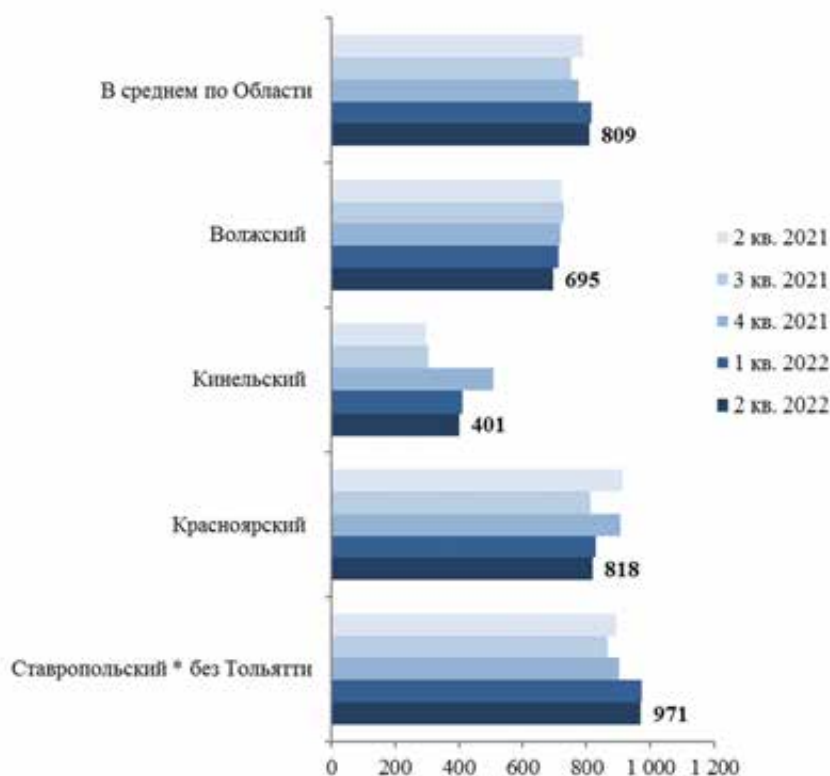


Рисунок 7.19 Динамика стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов, выставленных на продажу по административным районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов среди районов Самарской области во 2 квартале 2022 года зафиксировано в Ставропольском районе – 3 тыс. руб./кв.м (земельный участок под коммерческое использование площадью 4 соток в п. Подстепки). Минимальное значение – 102 руб./кв.м в Ставропольском районе (земельный участок 29,34 га в с. Винновка).

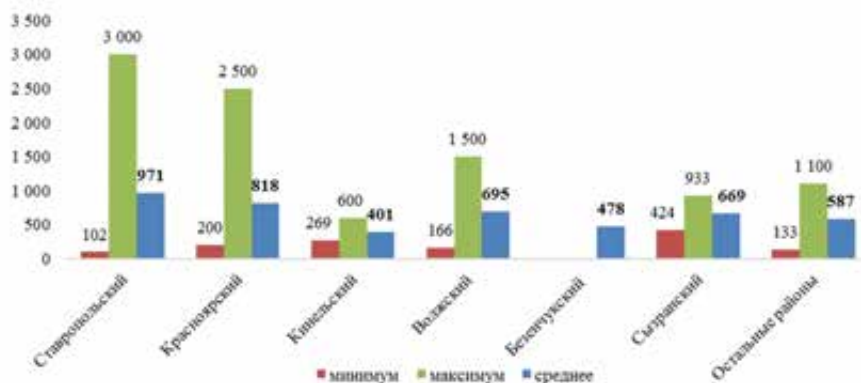


Рисунок 7.20 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов по административным районам Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2022 года небольшие участки (до 10 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.

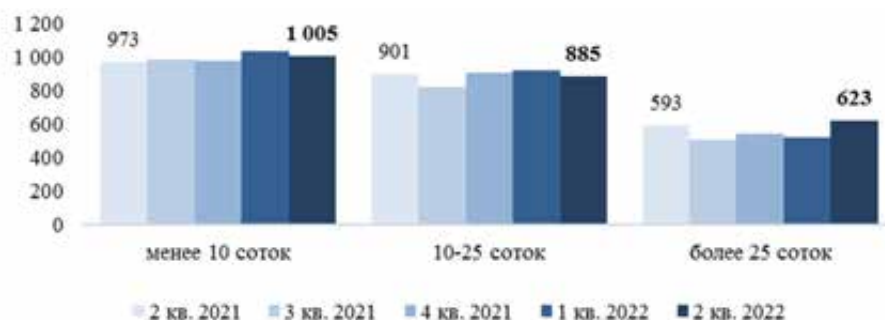


Рисунок 7.21 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.

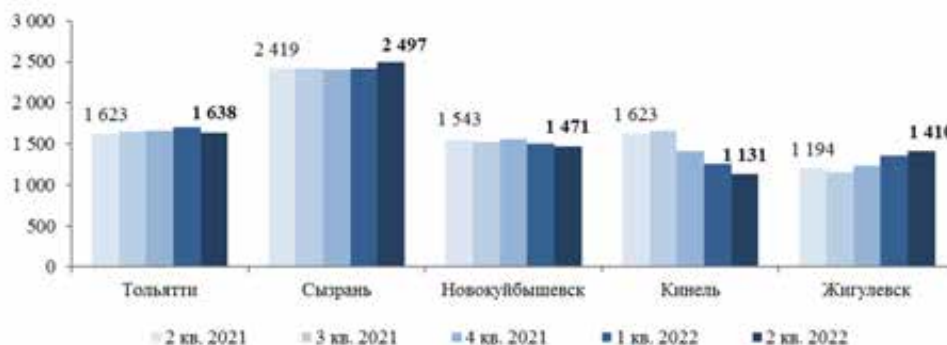


Рисунок 7.22 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в городах областного подчинения, по состоянию на 2021-2022 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года в г. Тольятти составляет 5 тыс. руб./кв.м (земельный участок в Центральном районе города площадью 20 соток). Минимальное значение цены предложения земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти – 300 руб./кв.м (земельный участок в Автозаводском районе площадью 200 сот.).

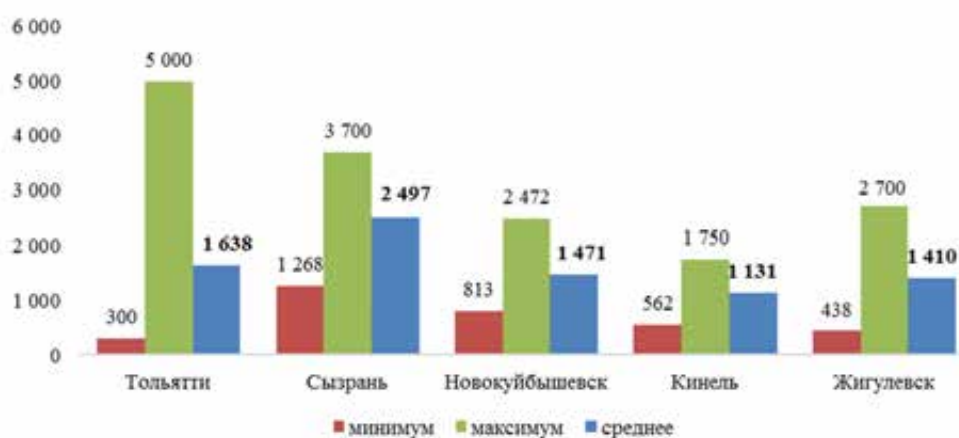


Рисунок 7.23 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.

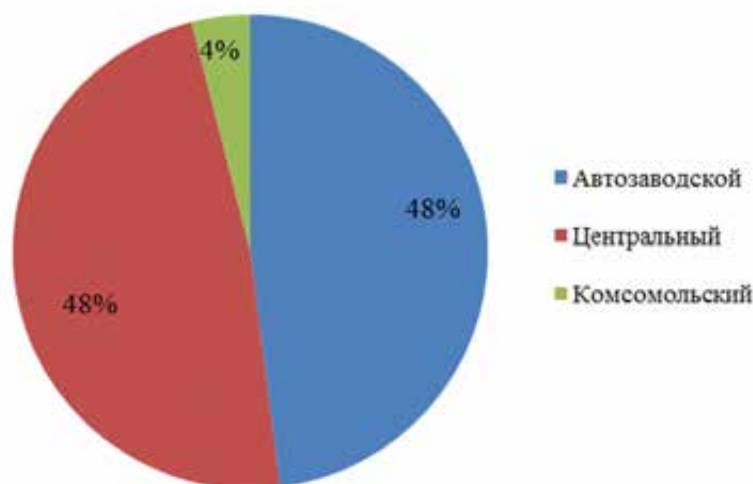


Рисунок 7.24 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 7 га.

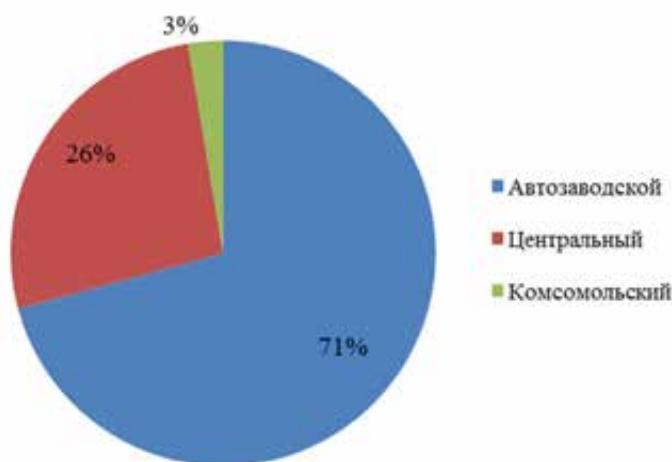


Рисунок 7.25 Структура предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.

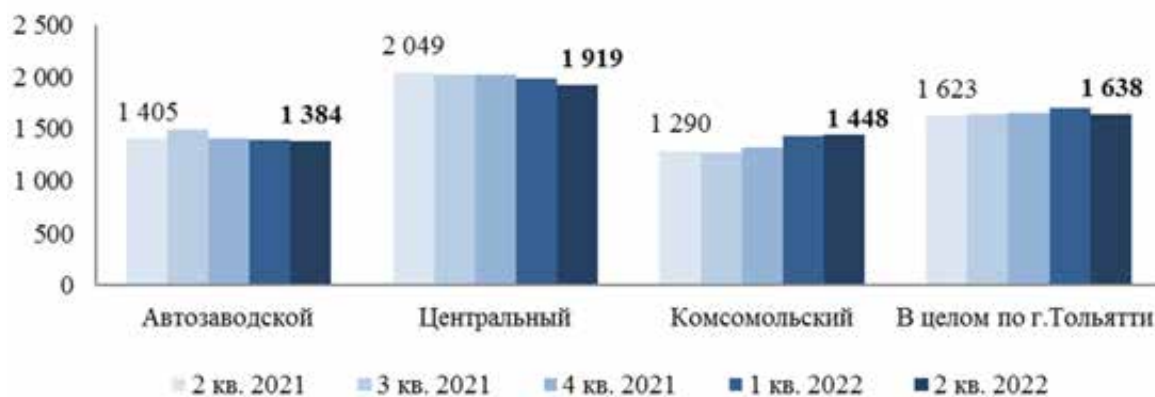


Рисунок 7.26 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов на продажу в Тольятти по административным районам, по состоянию 2021-2022 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.



Рисунок 7.27 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Таблица 7.6 Сводные данные по стоимости земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Минимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Максимальная стоимость земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Количество предложений земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование, шт., 2 квартал 2022г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	823	102	3 000	82
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	527	233	855	6
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Кошкинский				
Похвистневский					
Сергиевский					

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

Во 2 квартале 2022 года сегмент предложений земельных участков под размещение объектов придорожного сервиса в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 41% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.

Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).

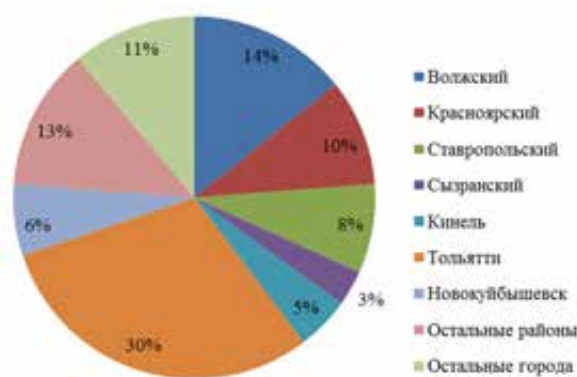


Рисунок 7.28 Структура предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

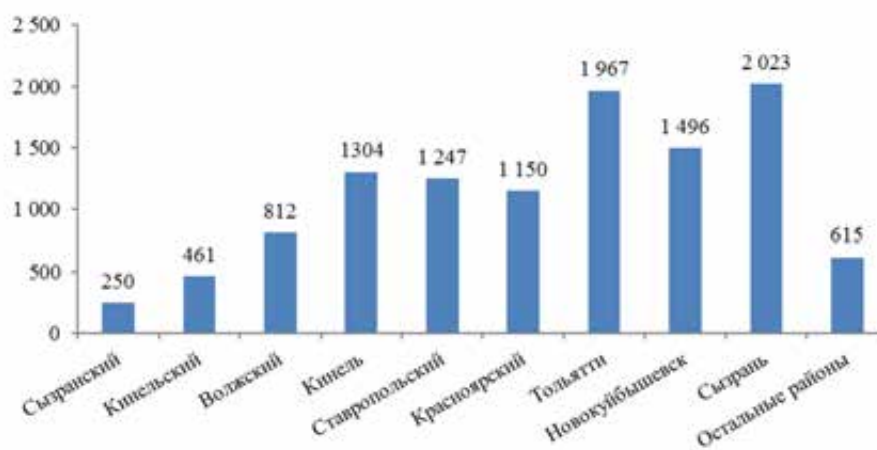


Рисунок 7.29 Средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство объектов придорожного сервиса в Самарской области (за искл. г. Самара) во 2 квартале 2022 года зафиксировано в г. Тольятти – 4,5 тыс. руб./кв.м (земельный участок общей площадью 21 соток в Автозаводском районе). Минимальное значение – 100 руб./кв.м в Сызранском районе

(земельный участок под придорожный сервис площадью 4300 сот, расположенный рядом с трассой М 5 в п. Междуреченск).

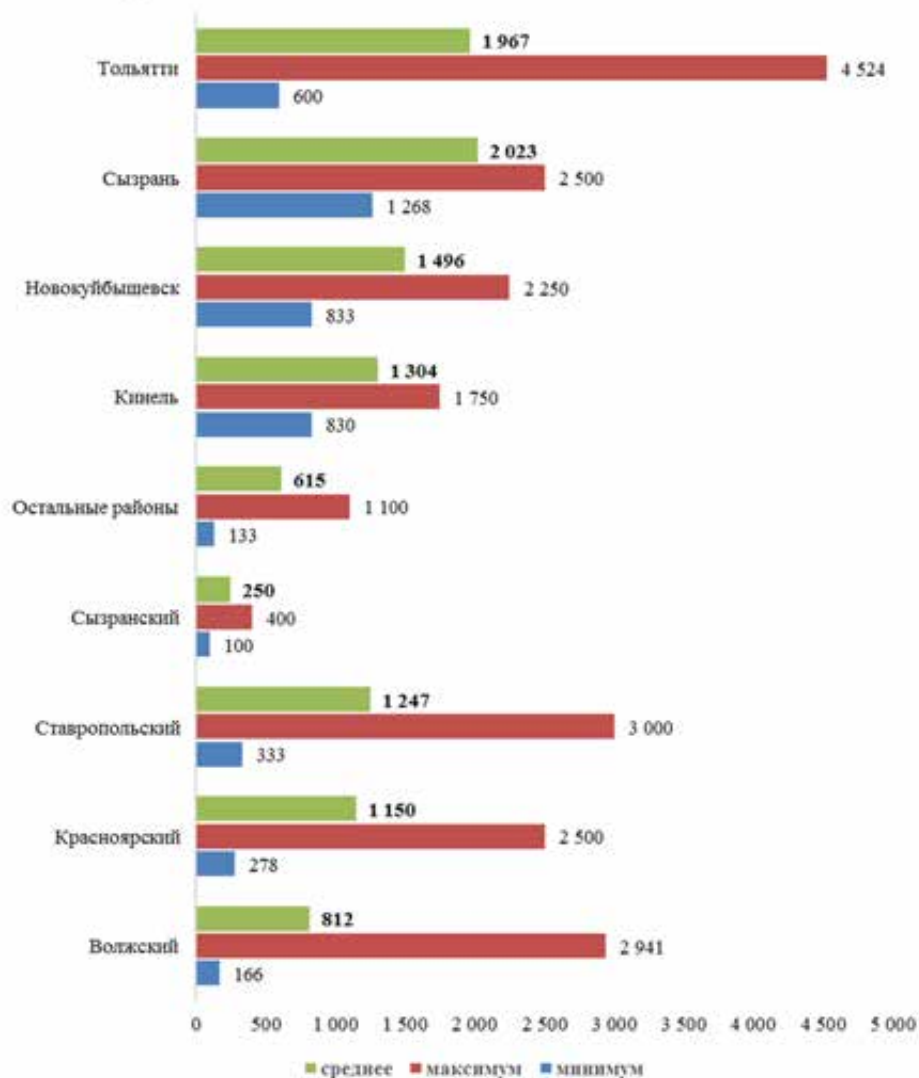


Рисунок 7.30 Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса Самарской области, 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.

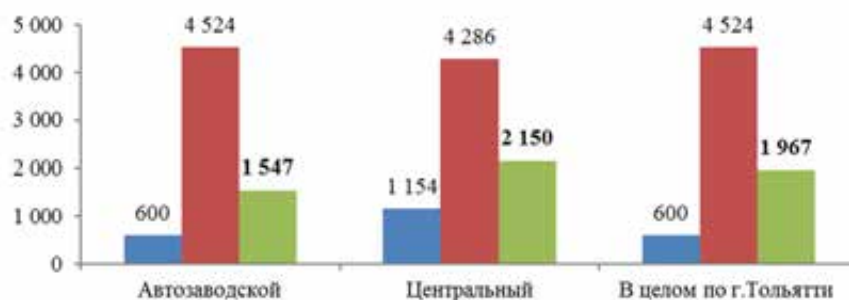


Рисунок 7.31 Минимальная, максимальная, средняя цена предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Тольятти, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

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

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

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.

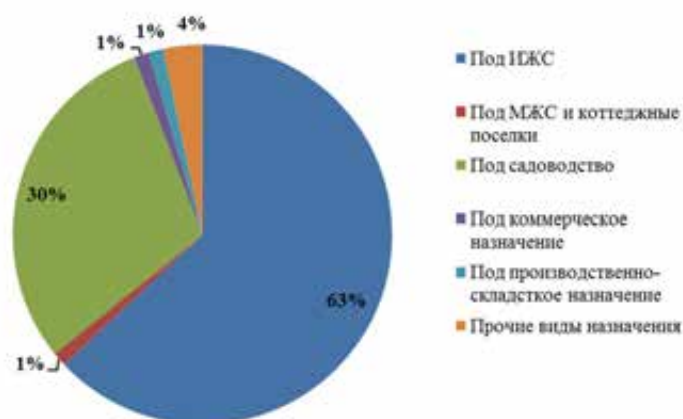


Рисунок 7.32 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

⁴ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.
 2024 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.

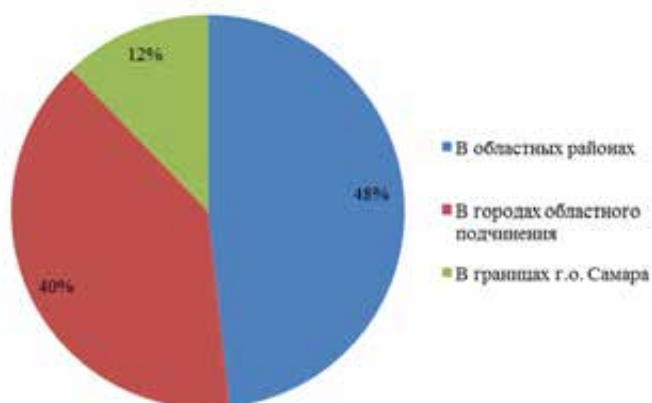


Рисунок 7.33 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.

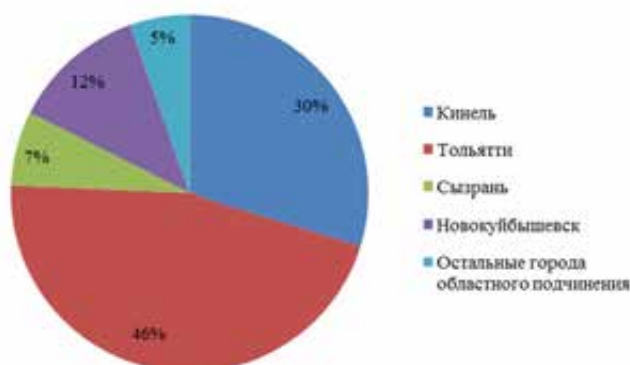


Рисунок 7.34 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в городах Самарской области, выставленных на продажу по состоянию на 2 квартала 2022 г., % от общего количества в шт.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).

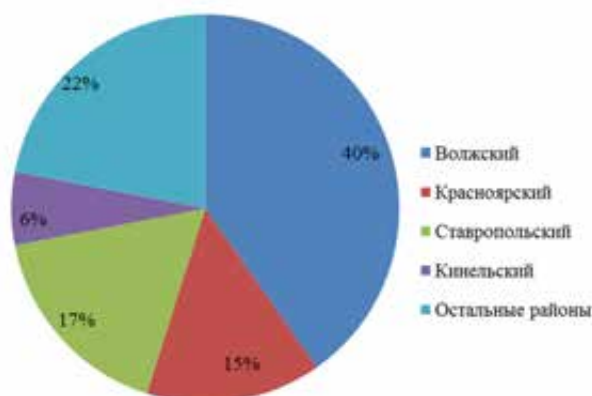


Рисунок 7.35 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 641,29 га.

В Красноярском районе предлагаются к продаже земельные участки больших площадей с категорией земель: земли промышленного назначения. назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автосборочного завода. логистика объект. Поэтому во 2 квартале 2022 года по площади Красноярский район занимает 28% экспозиции.

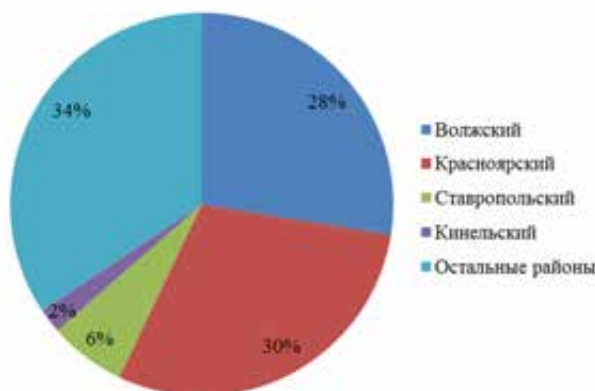


Рисунок 7.36 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

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

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

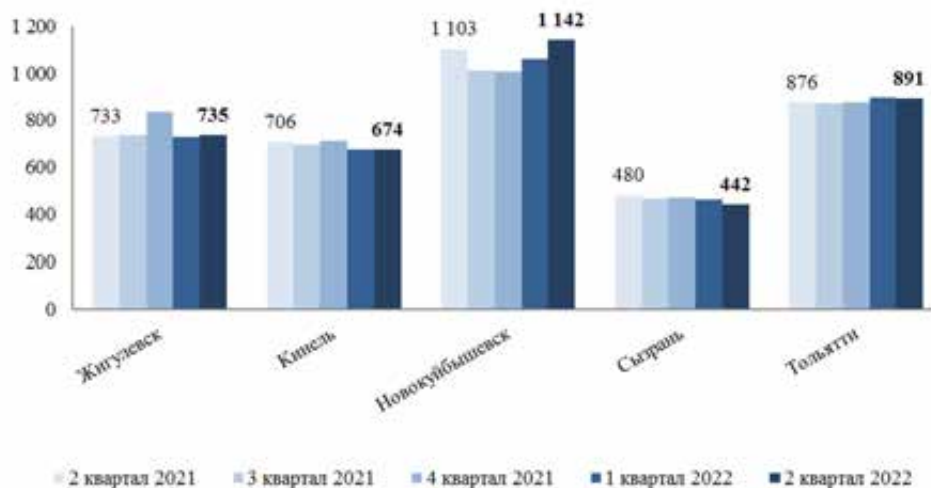


Рисунок 7.37 Среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).

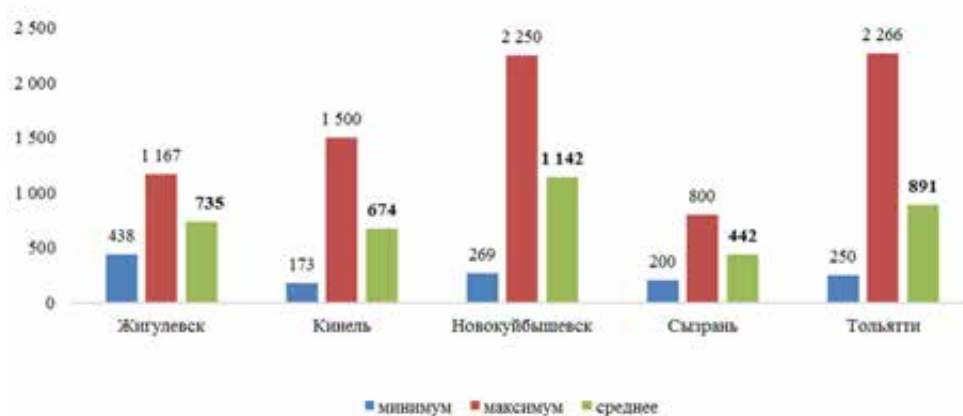


Рисунок 7.38 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в городах Самарской области во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.

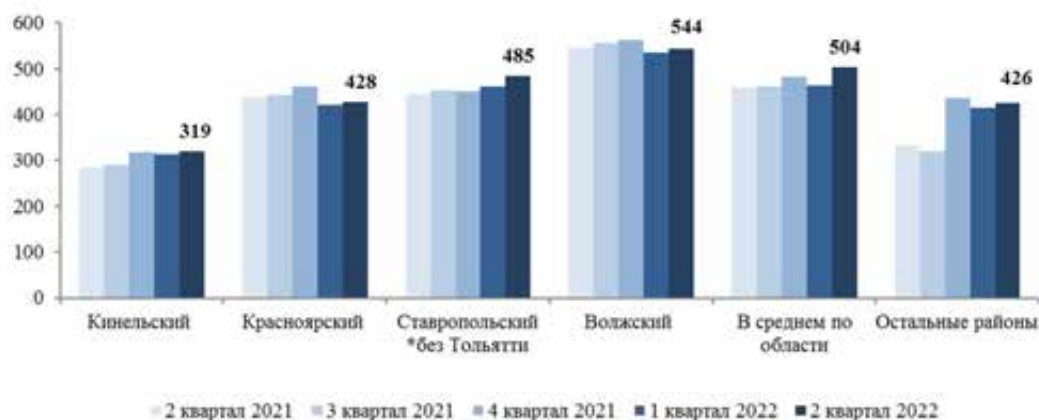


Рисунок 7.39 Динамика стоимости земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения по районам Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

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

Таблица 7.7 Динамика стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленное назначение по муниципальным районам Самарской области, руб./кв.м

Стоимость, руб./кв.м	2 квартал 2021 г			4 квартал 2021 г			2 квартал 2022 г		
	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Минимум	Максимум	Среднее	Минимум	Максимум
Ставропольский	279	98	500	292	100	600	315	100	650
Красноярский	445	100	800	450	100	1000	485	94	1000
Кинельский	454	200	1071	462	200	1000	428	278	700
Волжский	283	120	429	317	200	500	319	133	500
В целом по области	557	149	1333	562	135	1200	544	149	1200

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.

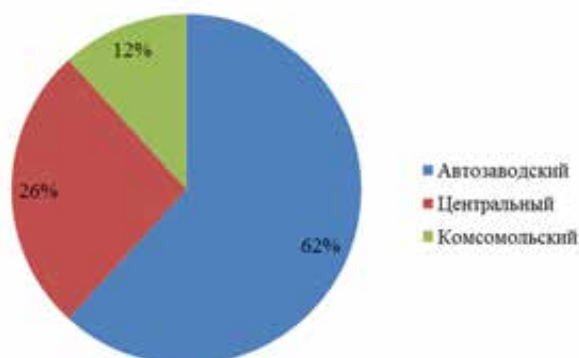


Рисунок 7.40 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под производственно-складского назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2022 года составил около 956,32 га.

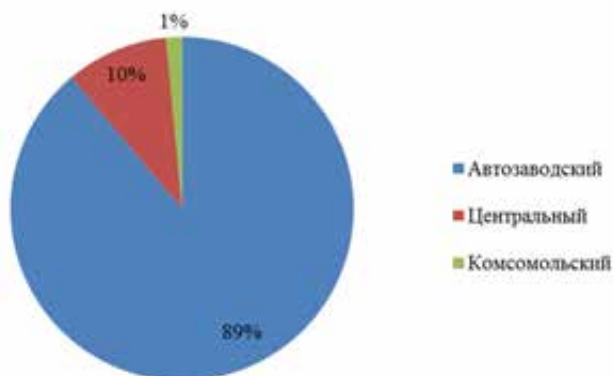


Рисунок 7.41 Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общей площади в сот.

В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.



Рисунок 7.42 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м



Рисунок 7.43 Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам во 2 квартале 2022 г., руб./кв.м

Таблица 7.8 Сводные данные по стоимости земельных участков промышленности и земель населенных пунктов под промышленно-складское использование в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование района	Средняя стоимость земельных участков под промышленное использование без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Минимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2022г.	Максимальная стоимость земельных участков под промышленное использование, руб./кв.м., 2 квартал 2022г.	Количество предложений земельных участков под промышленное использование, шт., 2 квартал 2022г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	483	94	1 200	73
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					

Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	424	75	1 100	8
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
Кошкинский					

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

Таблица 7.9 Основные источники информации по рынку земельных участков Самарской области под коммерческое и производственно-складское назначение по состоянию на 2 квартал 2022 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
3	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
4	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

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

- Сегмент земельных участков коммерческого назначения во 2 квартале 2021 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- Во 2 квартале 2021 года сегмент предложений земельных участков под строительство административно-торговых объектов в городах и населенных пунктах Самарской области (за искл. г. Самара) занимает 73% экспозиции в общей структуре предложения земельных участков под коммерческое назначение.
- В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года больше всего предложений в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области (38%).
- Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года предлагается в экономически привлекательном районе Самарской области - Ставропольском (24%) и в г. Тольятти (30%).

- В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2022 года установились на уровне 809 руб./кв.м, что на 2,4% выше показателя 2 квартала 2021 года, на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года. Наиболее дорогим районом здесь является Ставропольский (в среднем 971 руб./кв.м).
- В среднем во 2 квартале 2022 года в городах областного подчинения цены на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов находятся в среднем в диапазоне от 1,1 до 2,4 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города наибольшее количество приходится на Автозаводский и на Центральный районы - 48% от общего количества предложений в штуках.
- Средняя цена на земельных участках под строительство торгово-офисных объектов г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 1,6 тыс. руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 3,5% ниже относительно 1 квартала 2022 года.
- Во 2 квартале 2022 года максимальное среднее значение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в г. Тольятти установилось в Центральном районе (в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м). Здесь предлагаются различные по площади участки (от 4 сот. до 700 сот.), расположенные в основном в районе ул. Лесной, Хрящевское шоссе.
- Наибольшее число предложений земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 г. в Самарской области сосредоточено в г. Тольятти и в Волжском районах (30%, 14%, соответственно).
- Лидирующие по уровню средней цены предложения земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса во 2 квартале 2022 года находятся в г. Сызрань и в г. Тольятти – в среднем 2,02 тыс. руб./кв.м и 1,9 тыс. руб./кв.м соответственно.
- В г. Тольятти средняя цена на участки под придорожный сервис во 2 квартале 2022 года составляет 1,9 руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 1% от общего количества предложений в штуках.
- В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения Самарской области – 48%.
- С позиции распределения по областным городам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в г. Тольятти – 46%.
- С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2022 года сосредоточены в Волжском районе (40%).

- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2022 года в среднем наиболее дорогая цена на земельных участки промышленного назначения в г. Новокуйбышевск (в среднем 1,1 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Сызрань (в среднем 442 руб./кв.м).
- В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2022 года составляет 426 руб./кв.м, на 9,8% выше показателя 2 квартала 2021 года, и на 8,6% выше, чем в 1 квартале 2022 года. Самые дорогие предложения сосредоточены в Волжском районе – в среднем 544 руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 62% на Автозаводский район.
- В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность во 2 квартале 2022 года составляет 891 руб./кв.м, что на 1,6% выше, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

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

7.4 Анализ рынка 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 коммерческого назначения приведены в следующей таблице:

№	Адрес	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. без НДС кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Сызранский район, Ивашевка село	Земельный участок коммерческого назначения	3 781,00	11 000 000,00	2 909,28	https://samara.cian.ru/sale/commercial/303099467/
2	Самарская область, Октябрьск, Набережная ул., 6	Земельный участок коммерческого назначения	1 941,00	3 500 000,00	1 803,19	https://samara.cian.ru/sale/commercial/295143009/
3	Самарская область, Сызрань, Опорный пер.	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	35 000 000,00	3 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/302965090/
4	Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, Энергетик- 2 СТ, ул. Заречная	Земельный участок коммерческого назначения	50 000,00	25 000 000,00	500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299046551/
5	Самарская область, Красноярский район, Волжский рп	Земельный участок коммерческого назначения	6 000,00	16 000 000,00	2 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/285451686/
6	Самарская область, Красноярский район, Светлое Поле с/пос, Малая Царевщина село	Земельный участок коммерческого назначения	1 000,00	1 000 000,00	1 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/297760911/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

7	Самарская область, Волжский район, Курумоч с/пос, Власть Труда поселок	Земельный участок коммерческого назначения	30 000,00	19 000 000,00	633,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/295325447/
8	Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, Винтай поселок	Земельный участок коммерческого назначения	685 800,00	53 000 000,00	77,28	https://samara.cian.ru/sale/commercial/288355888/
9	Самарская область, Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленевка село, ул. Клубная, 2	Земельный участок коммерческого назначения	65 000,00	88 000 000,00	1 353,85	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/
10	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 9	Земельный участок коммерческого назначения	3 900,00	7 000 000,00	1 794,87	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/304263001/
11	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35А	Земельный участок коммерческого назначения	20 000,00	1 600 000,00	80,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/298453361/
12	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/303005880/
13	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Земельный участок коммерческого назначения	13 400,00	6 500 000,00	485,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304218879/
14	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Окраинная ул., 10	Земельный участок коммерческого назначения	7 000,00	5 000 000,00	714,29	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/305186613/
15	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Земельный участок коммерческого назначения	22 000,00	10 000 000,00	454,55	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 20	Земельный участок коммерческого назначения	1 600,00	4 600 000,00	2 875,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/299655211/
17	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп., 6Д	Земельный участок коммерческого назначения	2 400,00	8 200 000,00	3 416,67	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/304497524/
18	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 31-й квартал, Революционная ул., 9	Земельный участок коммерческого назначения	8 600,00	60 000 000,00	6 976,74	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/177839251/
19	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	Земельный участок коммерческого назначения	14 000,00	8 500 000,00	607,14	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/259186318/
20	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Земельный участок коммерческого назначения	5 800,00	7 490 000,00	1 291,38	https://samara.cian.ru/sale/commercial/303226121/
21	Самарская область, Новокуйбышевск, Самарское ш.	Земельный участок коммерческого назначения	133 700,00	49 000 000,00	366,49	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304426059/
22	Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Осипенко, 2Б	Земельный участок коммерческого назначения	36 000,00	24 900 000,00	691,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/268084928/
23	Самарская область, Самара, р-н Куйбышевский, 113 километр поселок, пер. Кольчугинский	Земельный участок коммерческого назначения	17 400,00	65 000 000,00	3 735,63	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304197823/
24	Самарская область, Самара, р-н Куйбышевский, Стромиловское ш.	Земельный участок коммерческого назначения	4 500,00	8 800 000,00	1 955,56	https://samara.cian.ru/sale/commercial/302916319/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

25	Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Дзержинского, 47А	Земельный участок коммерческого назначения	1 500,00	6 900 000,00	4 600,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/305113916/
26	Самарская обл., Волжский р-н, городское поселение Смышляевка	Земельный участок коммерческого назначения	320 000,00	70 000 000,00	218,75	https://www.avito.ru/stroykeramika/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_izhs_4080809241
27	Самарская обл., Тольятти, Гаражный пер., 23 р-н Комсомольский	Земельный участок коммерческого назначения	12 000,00	100 000 000,00	8 333,33	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4193781063
28	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Большая Рязань, Первомайская ул.	Земельный участок коммерческого назначения	2 160 000,00	550 000 000,00	254,63	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_216_ga_izhs_2109958731
29	Самарская обл., Шигонский р-н, сельское поселение Волжский Утёс, с. Комаровка, ул. Пушкина, 13	Земельный участок коммерческого назначения	250 000,00	5 000 000,00	20,00	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_izhs_3891622715
30	Самарская обл., г.о. Тольятти, Автозаводский район р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	180 700,00	270 000 000,00	1 494,19	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1807_ga_izhs_4273811542
31	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	131 400,00	210 000 000,00	1 598,17	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1314_ga_izhs_4273717198
32	Самарская обл., Ставропольский р-н, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, квартал Дарбинян	Земельный участок коммерческого назначения	56 000,00	9 000 000,00	160,71	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_izhs_3648028182
33	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Фермерская ул. р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	20 000,00	27 000 000,00	1 350,00	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2431188841

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

34	Самарская обл., Тольятти, Автозаводский район р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	13 450,00	8 000 000,00	594,80	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_izhs_2098894533
35	Самарская обл., Тольятти, жилой комплекс Матрёшка р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	32 500,00	225 000 000,00	6 923,08	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_325_ga_izhs_3183111979
36	Самарская обл., Тольятти, жилой комплекс Проспект Московский	Земельный участок коммерческого назначения	353 300,00	1 895 850 000,00	5 366,12	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_3533_ga_izhs_3182728755
37	Самарская обл., Тольятти, ул. Свердлова, 26 р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	11 500,00	130 000 000,00	11 304,35	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_izhs_3831266375
38	Самарская обл., Тольятти, ул. Толстого, 26А р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	115 600,00	184 972 800,00	1 600,11	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1156_ga_izhs_3939130281
39	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	200 500,00	300 858 000,00	1 500,54	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2005_ga_izhs_3938962763
40	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	21 300,00	50 000 000,00	2 347,42	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_izhs_3875122343
41	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	51 800,00	88 141 600,00	1 701,58	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_518_ga_izhs_3938922563
42	Самарская обл., Тольятти, ул. Ленина, 34с5 р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	18 000 000,00	1 800,00	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_4142286529
43	Самарская обл., Волжский р-н, сельское поселение Курумоч	Земельный участок коммерческого назначения	40 000,00	10 000 000,00	250,00	https://www.avito.ru/kurumoch/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_3899836122

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

44	Самарская обл., Самара, Красноглинский район р-н Красноглинский	Земельный участок коммерческого назначения	30 000,00	40 000 000,00	1 333,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_1941715665
45	Самарская обл., Безенчукский р-н, с. Екатериновка, Крестьянская ул., 55	Земельный участок коммерческого назначения	17 500,00	10 000 000,00	571,43	https://www.avito.ru/bezenchuk/zemelnye_uchastki/uchastok_175_ga_izhs_2421015560

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	45,00
Стоимость предложений, руб.	4 741 812 400,00
Средняя стоимость одного предложения о продаже, руб.	2 104,69
Средняя площадь одного предложения, кв.м.	115 174,93
Максимальная стоимость одного предложения о продаже, руб.	11 304,35
Минимальная стоимость одного предложения о продаже, руб.	20,00

Источник: проведенный Оценщиком анализ

В целом можно заключить, что средняя стоимость одного квадратного метра предложения о продаже, составляет 2 104,69 руб..

Источник: проведенный Оценщиком анализ

7.4.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

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

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

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

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

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

№	Адрес	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. без НДС кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Сызранский район, Ивашевка село	Земельный участок коммерческого назначения	3 781,00	11 000 000,00	2 909,28	https://samara.cian.ru/sale/commercial/303099467/
2	Самарская область, Октябрьск, Набережная ул., 6	Земельный участок коммерческого назначения	1 941,00	3 500 000,00	1 803,19	https://samara.cian.ru/sale/commercial/295143009/
3	Самарская область, Сызрань, Опорный пер.	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	35 000 000,00	3 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/302965090/
4	Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, Энергетик-2 СТ, ул. Заречная	Земельный участок коммерческого назначения	50 000,00	25 000 000,00	500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299046551/
5	Самарская область, Красноярский район, Волжский рп	Земельный участок коммерческого назначения	6 000,00	16 000 000,00	2 666,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/285451686/
6	Самарская область, Красноярский район, Светлое Поле с/пос, Малая Царевщина село	Земельный участок коммерческого назначения	1 000,00	1 000 000,00	1 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/297760911/
7	Самарская область, Волжский район, Курумоч с/пос, Власть Труда поселок	Земельный участок коммерческого назначения	30 000,00	19 000 000,00	633,33	https://samara.cian.ru/sale/commercial/295325447/
8	Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, Винтай поселок	Земельный участок коммерческого назначения	685 800,00	53 000 000,00	77,28	https://samara.cian.ru/sale/commercial/288355888/
9	Самарская область, Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленка село, ул. Клубная, 2	Земельный участок коммерческого назначения	65 000,00	88 000 000,00	1 353,85	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/

10	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 9	Земельный участок коммерческого назначения	3 900,00	7 000 000,00	1 794,87	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/304263001/
11	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35А	Земельный участок коммерческого назначения	20 000,00	1 600 000,00	80,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/298453361/
12	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, ул. Громовой, 35	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/303005880/
13	Самарская область, Ставропольский район, Тимофеевка с/пос, Русская Борковка село, ул. Северная	Земельный участок коммерческого назначения	13 400,00	6 500 000,00	485,07	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304218879/
14	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Крайняя ул., 10	Земельный участок коммерческого назначения	7 000,00	5 000 000,00	714,29	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/305186613/
15	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Вокзальная ул., 96Г	Земельный участок коммерческого назначения	22 000,00	10 000 000,00	454,55	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/277438732/
16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 20	Земельный участок коммерческого назначения	1 600,00	4 600 000,00	2 875,00	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/299655211/
17	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп., 6Д	Земельный участок коммерческого назначения	2 400,00	8 200 000,00	3 416,67	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/304497524/
18	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 31-й квартал, Революционная ул., 9	Земельный участок коммерческого назначения	8 600,00	60 000 000,00	6 976,74	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/177839251/
19	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп.	Земельный участок коммерческого назначения	14 000,00	8 500 000,00	607,14	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/259186318/
20	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Земельный участок коммерческого назначения	5 800,00	7 490 000,00	1 291,38	https://samara.cian.ru/sale/commercial/303226121/
21	Самарская область, Новокуйбышевск, Самарское ш.	Земельный участок коммерческого назначения	133 700,00	49 000 000,00	366,49	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304426059/
22	Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Осипенко, 2Б	Земельный участок коммерческого назначения	36 000,00	24 900 000,00	691,67	https://samara.cian.ru/sale/commercial/268084928/

23	Самарская область, Самара, р-н Куйбышевский, 113 километр поселок, пер. Кольчугинский	Земельный участок коммерческого назначения	17 400,00	65 000 000,00	3 735,63	https://samara.cian.ru/sale/commercial/304197823/
24	Самарская область, Самара, р-н Куйбышевский, Стрмиловское ш.	Земельный участок коммерческого назначения	4 500,00	8 800 000,00	1 955,56	https://samara.cian.ru/sale/commercial/302916319/
25	Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Дзержинского, 47А	Земельный участок коммерческого назначения	1 500,00	6 900 000,00	4 600,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/305113916/
26	Самарская обл., Волжский р-н, городское поселение Смышляевка	Земельный участок коммерческого назначения	320 000,00	70 000 000,00	218,75	https://www.avito.ru/stroykeramika/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_izhs_4080809241
27	Самарская обл., Тольятти, Гаражный пер., 23 р-н Комсомольский	Земельный участок коммерческого назначения	12 000,00	100 000 000,00	8 333,33	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4193781063
28	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Большая Рязань, Первомайская ул.	Земельный участок коммерческого назначения	2 160 000,00	550 000 000,00	254,63	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_216_ga_izhs_2109958731
29	Самарская обл., Шигонский р-н, сельское поселение Волжский Утёс, с. Комаровка, ул. Пушкина, 13	Земельный участок коммерческого назначения	250 000,00	5 000 000,00	20,00	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_izhs_3891622715
30	Самарская обл., г.о. Тольятти, Автозаводский район р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	180 700,00	270 000 000,00	1 494,19	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1807_ga_izhs_4273811542
31	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	131 400,00	210 000 000,00	1 598,17	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1314_ga_izhs_4273717198
32	Самарская обл., Ставропольский р-н, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, квартал Дарбинян	Земельный участок коммерческого назначения	56 000,00	9 000 000,00	160,71	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_izhs_3648028182
33	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Подстёпки, Фермерская ул. р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	20 000,00	27 000 000,00	1 350,00	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2431188841

34	Самарская обл., Тольятти, Автозаводский район р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	13 450,00	8 000 000,00	594,80	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_izhs_2098894533
35	Самарская обл., Тольятти, жилой комплекс Матрёшка р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	32 500,00	225 000 000,00	6 923,08	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_325_ga_izhs_3183111979
36	Самарская обл., Тольятти, жилой комплекс Проспект Московский	Земельный участок коммерческого назначения	353 300,00	1 895 850 000,00	5 366,12	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_3533_ga_izhs_3182728755
37	Самарская обл., Тольятти, ул. Свердлова, 26 р-н Автозаводский	Земельный участок коммерческого назначения	11 500,00	130 000 000,00	11 304,35	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_izhs_3831266375
38	Самарская обл., Тольятти, ул. Толстого, 26А р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	115 600,00	184 972 800,00	1 600,11	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1156_ga_izhs_3939130281
39	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	200 500,00	300 858 000,00	1 500,54	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2005_ga_izhs_3938962763
40	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	21 300,00	50 000 000,00	2 347,42	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_izhs_3875122343
41	Самарская обл., г.о. Тольятти, Центральный район р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	51 800,00	88 141 600,00	1 701,58	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_518_ga_izhs_3938922563
42	Самарская обл., Тольятти, ул. Ленина, 34с5 р-н Центральный	Земельный участок коммерческого назначения	10 000,00	18 000 000,00	1 800,00	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_4142286529
43	Самарская обл., Волжский р-н, сельское поселение Курумоч	Земельный участок коммерческого назначения	40 000,00	10 000 000,00	250,00	https://www.avito.ru/kurumoch/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_3899836122
44	Самарская обл., Самара, Красноглинский район р-н Красноглинский	Земельный участок коммерческого назначения	30 000,00	40 000 000,00	1 333,33	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_1941715665

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

45	Самарская обл., Безенчукский р-н, с. Екатериновка, Крестьянская ул., 55	Земельный участок коммерческого назначения	17 500,00	10 000 000,00	571,43	https://www.avito.ru/bezenchuk/zemelnye_uchastki/uchastok_175_ga_izhs_2421015560
----	---	--	-----------	---------------	--------	---

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 20 руб. за один квадратный метр до 11500 руб. за один квадратный метр для земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

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

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

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1 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.

9.2 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 предпосылках 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.

9.3 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 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.

9.3.1 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.

9.3.2 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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.

9.3.3 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).

9.3.4 Методы оценки земельных участков

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

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

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

Таблица 9-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Для оцениваемого объекта с большим физическим износом для оценки в рамках доходного и рыночного (сравнительного) подхода не выявлено аналогичных объектов. затратный подход не применяется ввиду того, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а

какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ. В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемых объектов в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 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.

10.2 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.).

10.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

10.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://tolyatti.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://tolyatti.cian.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Самарская область, г. Тольятти, Центральный, ул. Голоднова	Самарская обл., Жигулёвск, Морквашинская ул., 1Б
	Кадастровый номер	63:09:0303063:877	63:09:0303070:1386, 63:09:0303070:1387	63:32:1603005:2278	63:09:0310003:1582	63:02:0204003:1
9	Площадь, кв.м.	30 497,00	37 226,00	5 800,00	27 781,00	28 068,00
10	Стоимость, руб.	33 000 000,00	25 000 000,00	7 490 000,00	24 000 000,00	10 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	1 082,07	671,57	1 291,38	863,90	356,28
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261

13	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства, по результатам интервью вид разрешенного использования может быть изменен, без дополнительной платы на "Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки". Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, возможно строительство обособленного жилого массив	Для нефтебазы, по результатам интервью вид разрешенного использования может быть изменен, без дополнительной платы на "Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки". Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации.
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный, строения под снос	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка

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

10.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 273, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 4,6-11,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -8.3%.

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилищную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8.2%	4.4%	11.9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8.9%	4.8%	13.0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8.1%	4.3%	12.0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8.3%	4.6%	11.9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 273., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 59. Численность населения г. Тольятти 685619 тыс. человек, г. Жигулевск 49921 тыс. человек.

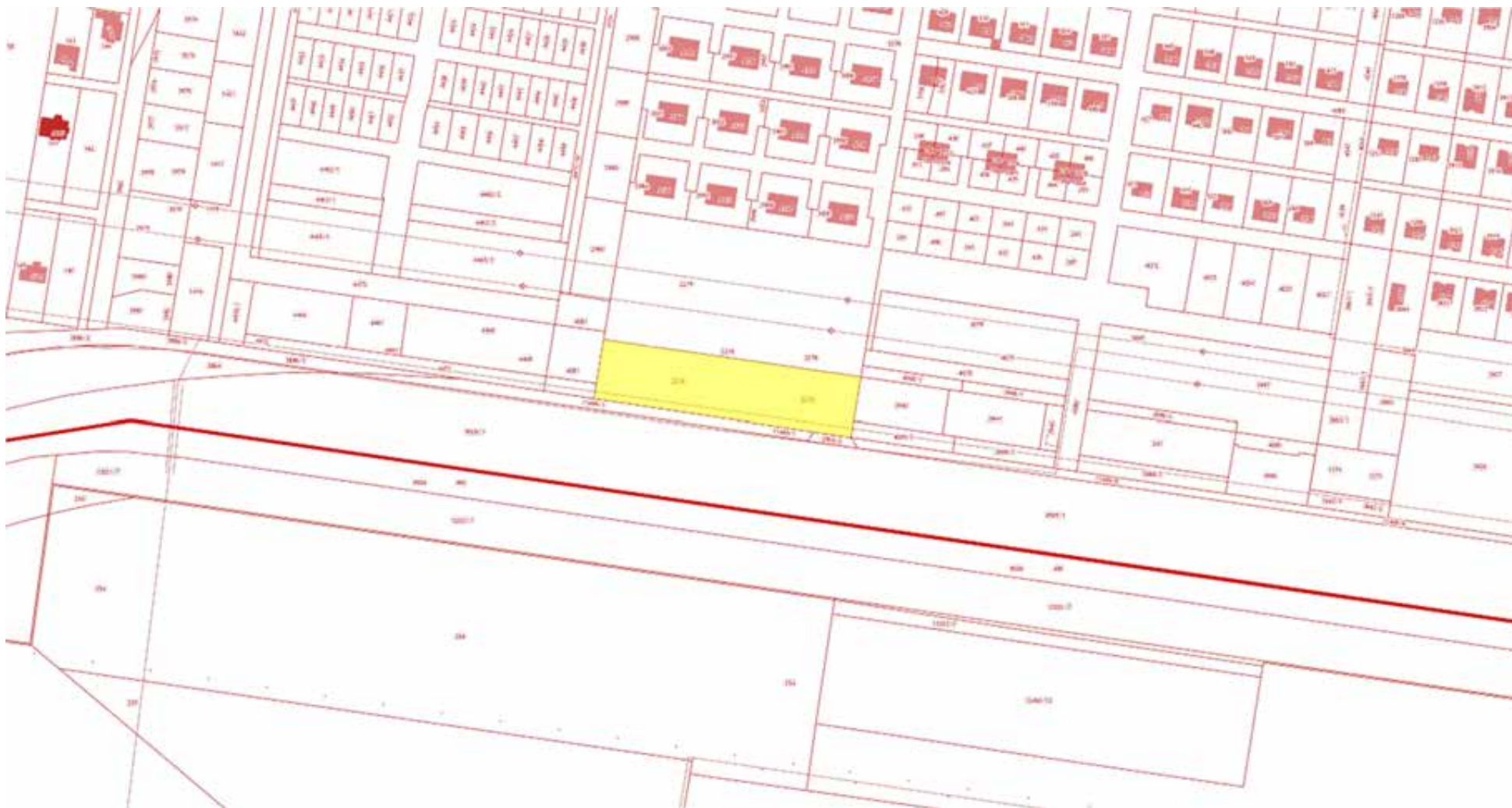
Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен земельных участков от численности населенного пункта. Земельные участки под жилую застройку.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога						
	Численность, тыс. чел.	от 1400	950-1400	630-950	420-630	280-420	до 280
от 1400	1,00	1,12	1,27	1,43	1,61	1,81	
950-1400	0,89	1,00	1,13	1,28	1,44	1,62	
630-950	0,79	0,88	1,00	1,13	1,27	1,43	
420-630	0,70	0,78	0,89	1,00	1,13	1,27	
280-420	0,62	0,70	0,79	0,89	1,00	1,13	
до 280	0,55	0,62	0,70	0,79	0,89	1,00	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
кадастровым номером 63:02:0206007:1261



Корректировка на площадь объекта

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., рисунок 54:

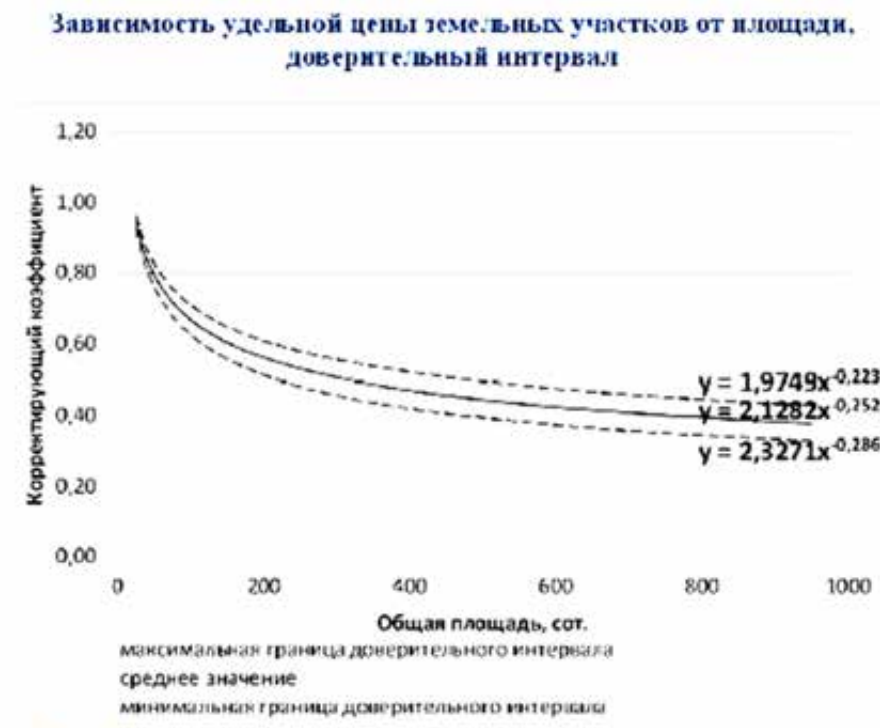


Рис. 54. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

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

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

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

Подобранные объекты аналоги имеют идентичную категорию земель и сопоставимое разрешенное использование, введение корректировки не требуется. 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.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Самарская область, г. Тольятти, Центральный, ул. Голоднова	Самарская обл., Жигулёвск, Морквашинская ул., 1Б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		33 000 000	25 000 000	7 490 000	24 000 000	10 000 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	227 981,00	30 497	37 226	5 800	27 781	28 068
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		1 082,07	671,57	1 291,38	863,90	356,28
6	Среднее значение, руб./кв.м		853,04				
7	Коэффициент вариации		42,45%				
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		1 082,07	671,57	1 291,38	863,90	356,28
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,30%	-8,30%	-8,30%	-8,30%	-8,30%
	Корректировка ед. цены		-89,81	-55,74	-107,18	-71,70	-29,57
	Скорректированная ед. цена		992,26	615,83	1 184,20	792,20	326,71
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		992,26	615,83	1 184,20	792,20	326,71
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	12 августа 2024 года	12 августа 2024 года	12 августа 2024 года	12 августа 2024 года	12 августа 2024 года	12 августа 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		992,26	615,83	1 184,20	792,20	326,71
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Вид разрешенного использования	Для жилой и общественно-деловой застройки	Для сельскохозяйственного производства, по результатам интервью вид разрешенного использования может быть изменен, без дополнительной платы на "Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки". Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, возможно строительство обособленного жилого массив	Для нефтебазы, по результатам интервью вид разрешенного использования может быть изменен, без дополнительной платы на "Для жилой и общественно-деловой застройки, для объектов жилой застройки". Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации.	
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		992,26	615,83	1 184,20	792,20	326,71	
12	Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Калмыцкая ул.	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7	Самарская область, г. Тольятти, Центральный, ул. Голоднова	Самарская обл., Жигулёвск, Морквашинская ул., 1Б

	Значение коэффициента корректировки		0,70	0,70	0,70	0,70	0,00
	Корректировка		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-297,68	-184,75	-355,26	-237,66	0,00
	Скорректированная ед. цена		694,58	431,08	828,94	554,54	326,71
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		694,58	431,08	828,94	554,54	326,71
14	Площадь, кв.м	227 981,00	30 497,00	37 226,00	5 800,00	27 781,00	28 068,00
	свободный член	2,1282	2,1282	2,1282	2,1282	2,1282	2,1282
	степень	-0,2520	-0,2520	-0,2520	-0,2520	-0,2520	-0,2520
	у	0,0950	0,1578	0,1500	0,2397	0,1615	0,1611
	Корректировка		-39,80%	-36,67%	-60,37%	-41,18%	-41,03%
	Корректировка ед. цены		-276,44	-158,08	-500,43	-228,36	-134,05
	Скорректированная ед. цена		418,14	273,00	328,51	326,18	192,66
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		418,14	273,00	328,51	326,18	192,66
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		418,14	273,00	328,51	326,18	192,66
16	Расположение участка относительно красной (первой) линии	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		418,14	273,00	328,51	326,18	192,66
	Среднее значение, руб./кв.м		307,70				
17	Коэффициент вариации		26,90%				
18	Число внесенных корректировок	14,00	3	3	3	3	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-663,93	-398,57	-962,87	-537,72	-163,62
20	Относительная величина внесенных корректировок		-61,36%	-59,35%	-74,56%	-62,24%	-45,92%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
 Глава 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером
 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с
 кадастровым номером 63:02:0206007:1261

		1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
		25,69	4,673	4,673	4,673	4,673	6,993
21	Удельный вес	1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,272
22	Удельная стоимость		76,10	49,69	59,79	59,36	52,40
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	297,34					

10.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	297,3400	67 787 870,54
	Итого:		227 981,00			67 787 870,54

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 12 августа 2024 года (НДС не облагается) составляет:

67 787 870,54 руб.

(Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят рублей 54 копейки)

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

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входят объекты – Контра начальника участка, Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная которые имеют высокую степень физического износа. Фактически данные объекты являются ухудшениями оцениваемого земельного участка и требуют затрат на снос. В связи с тем, что объекты имеют высокую степень физического износа, и их достройка не представляется возможной, объекты фактически являются ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объектов с высокой степенью физического износа в составе объекта оценки т. к. объект оценки в отличие от объектов – аналогов требует дополнительных затрат для подготовки к использованию в соответствии с НЭИ.

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

№ п/п	Наименование	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов
1	АртИнвестГрупп	600,00
2	Сносим.ком	480,00
3	ООО "КАСКАД"	450,00
4	ООО Стройкомфорт	400,00
5	ИП Головаш К.Ю.	350,00
	Средние значение	456,00

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

Расчет стоимости демонтажа объектов

№	Здание	Общая пл-дь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./куб.м с учетом возвратных материалов	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	1 792,60	5 736,32	456,00	2 615 761,92
				ИТОГО	2 615 761,92

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

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок (единое землепользование)	227 981,00	67 787 870,54	2 615 761,92	65 172 108,62	65 172 000,00
	Итого:					65 172 000,00

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки 12 августа 2024 года с учетом затрат на снос (в том числе возвратные материалы) составляет:

65 172 000,00 руб. (Шестьдесят пять миллионов сто семьдесят две тысячи рублей 00 копеек) (НДС не облагается)

11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

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

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

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	не применялся	0,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	не применялся	0,00	65 172 000,00	1,00	не применялся	0,00	65 172 000,00
	Итого:										65 173 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-52-0724-06
Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 227 981,00 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0000000:0026, Нежилое здание общей площадью 1 792,60 кв.м. с кадастровым номером 63:02:0206007:1261


Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, на 12 августа 2024 года округленно составляет:

65 173 000,00 руб.

(Шестьдесят пять миллионов сто семьдесят три тысячи рублей 00 копеек)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/ Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

Секретное предприятие
Самарская область
Жигулевск
Морквашинская ул.
12

ОКБС

МОСКВА

12.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная	63:02:0206007:1261	1 792,60	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская	1 000,00
2	Земельный участок (единое землепользование)	63:02:0000000:0026	227 981,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.	65 172 000,00
	Итого:				65 173 000,00

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

13.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2024» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №33, 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.
- 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).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

14 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>



@sroarmo



@sroarmo



+SroarmoPlus



NP-ARMO

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 Физатов В.Д. действует 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

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 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656			
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0206007		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0001209; Условный номер 63:02:0000000:0000//5:0001209:А,А1//0061:06:0000:000:0:0		
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Площадь:	1792.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	30169120.65		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0000000:26		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

 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
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656			
Кадастровый номер:		63:02:0206007:1261	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Толстенко Сергей Николаевич	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 6	
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656			
Кадастровый номер:		63:02:0206007:1261	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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 63-63-02/039/2009-341 01.12.2009 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:	29.02.2016 14:51:44	
	номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-341	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2014	
	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:	Изменения, № 1588-94199522-1, выдан 10.11.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010	



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656

Кадастровый номер: 63:02:0206007:1261

		<p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012</p>
--	--	--



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

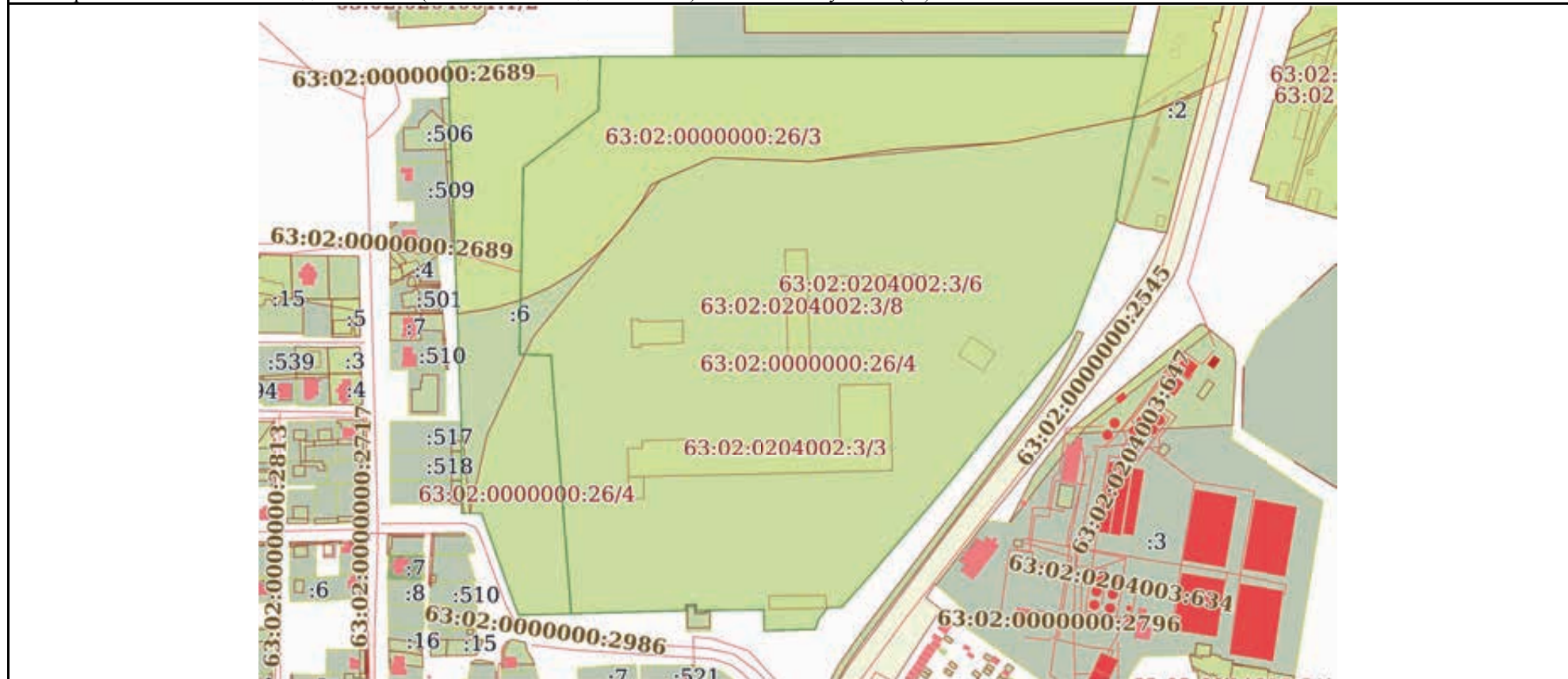
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656	
Кадастровый номер:	63:02:0206007:1261
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
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

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179257656			
Кадастровый номер:		63:02:0206007:1261	

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



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:
----------------	-----------------------



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
-------------------------------	--	-------------------

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 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, 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: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:	63:02:0000000:26(Единое землепользование)		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 63:02:0000000:0026		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул. Морквашинская.		
Площадь:	227981		
Кадастровая стоимость, руб.:	349713734.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0206007:1261		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилой и общественно-деловой застройки		
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		
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		

 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
--

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: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
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		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 63:02:0204001:6 - 34758 кв.м, 63:02:0204002:3 - 193223 кв.м. Сведения об ограничениях		



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 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
		<p>права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2021; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области.</p>	
Получатель выписки:		Толстенко Сергей Николаевич	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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 63-63-02/039/2009-327 01.12.2009 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:	29.02.2016 15:11:31	
	номер государственной регистрации:	63-63-02/039/2009-327	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024	
	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:	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

		<p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Универсал - Фонд недвижимости" под управлением ЗАО "УК "Универсал", зарегистрированные ФСФР России 10.11.2009г. в реестре за № 1563-9411, № 1, выдан 10.11.2009</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Первобанк Эссет Менеджмент", номер регистрации 1448-94199611 от 10.05.20, № 1588-94199522, выдан 08.10.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012</p>
--	--	---



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 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 24		
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009		
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	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:	
	ведения 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: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
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

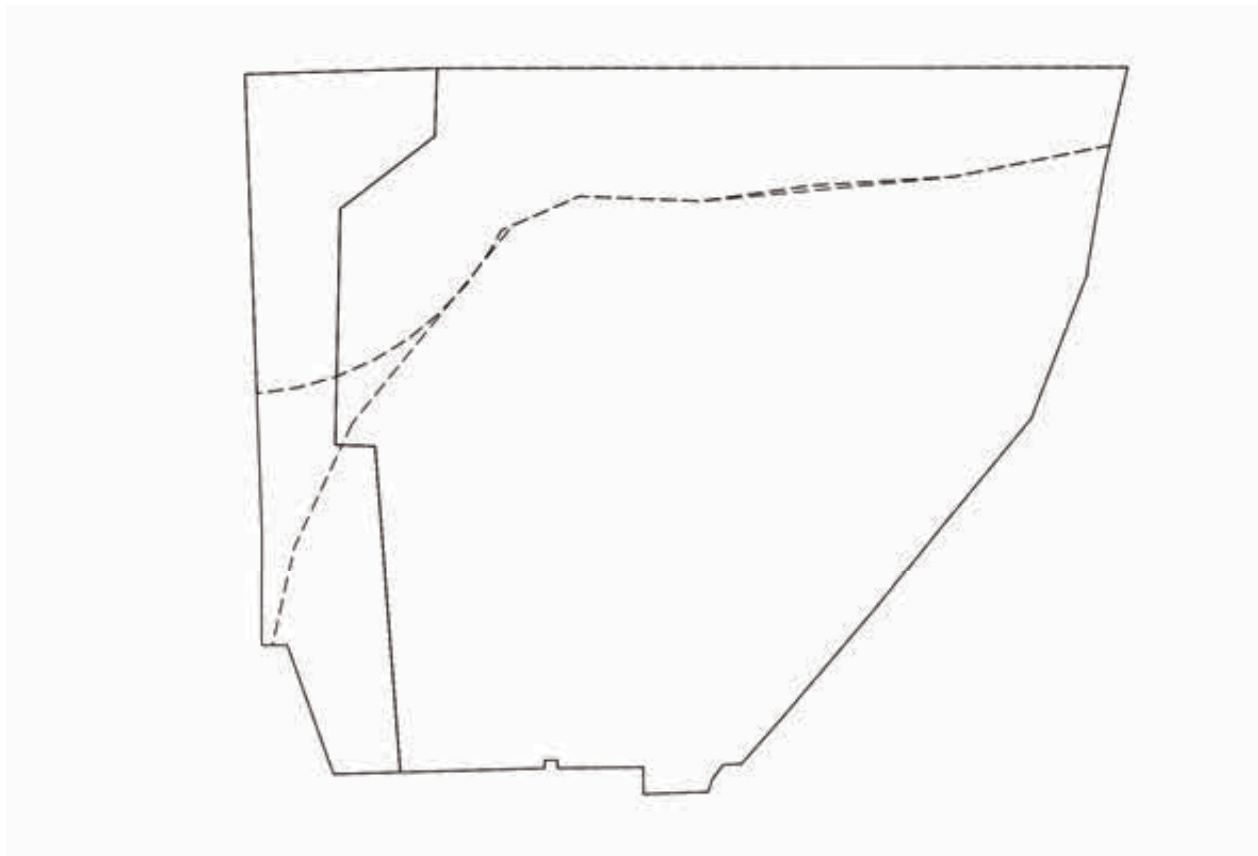
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009


Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000 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

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3

Всего листов раздела 3: 3

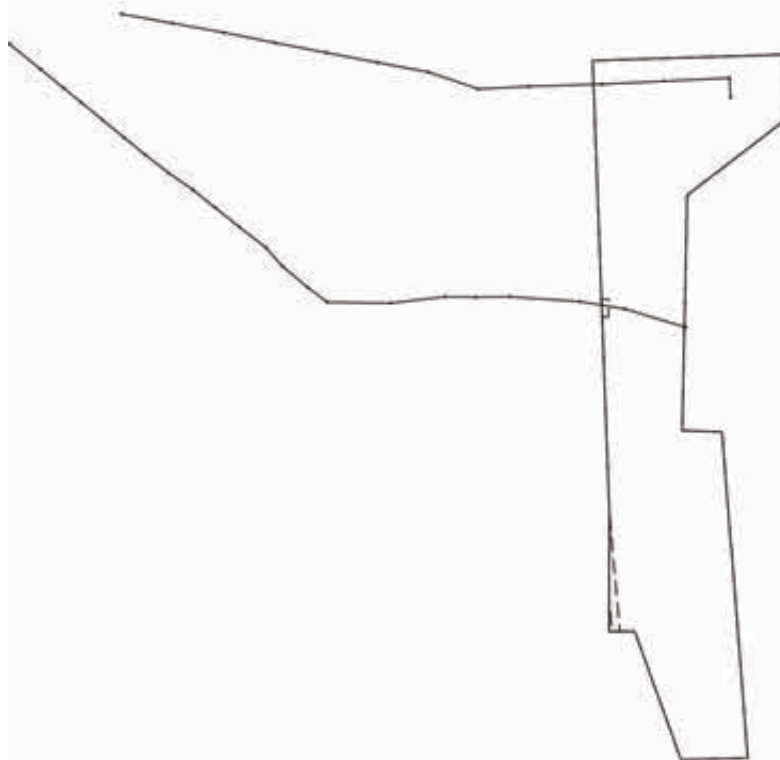
Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:

63:02:0000000:26(Единое землепользование)



Масштаб 1:5000

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 № 3 раздела 3

Всего листов раздела 3: 3

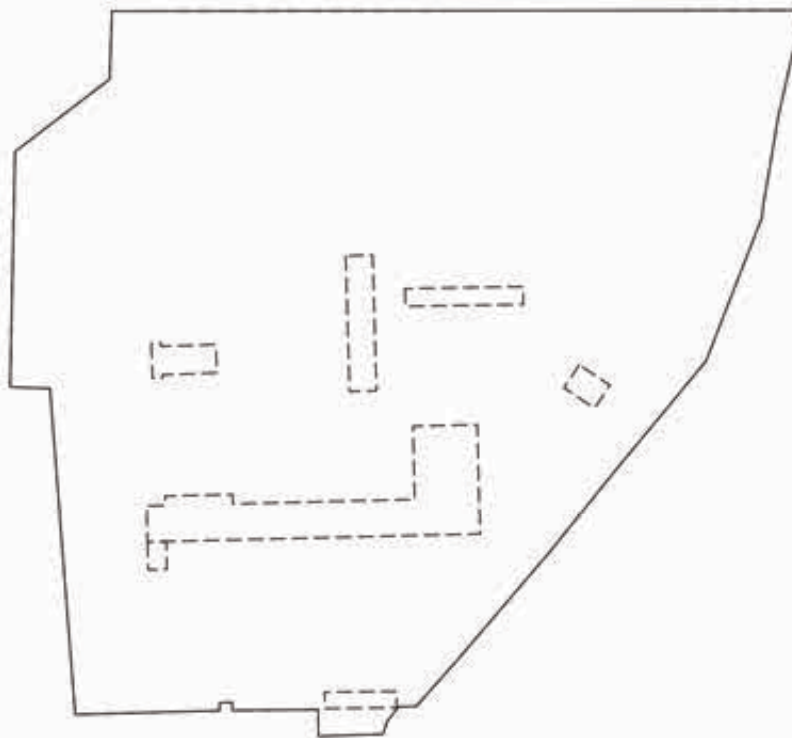
Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:

63:02:0000000:26(Единое землепользование)



Масштаб 1:5000

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

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: 24
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	2.1.2	272°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
2	2.1.2	2.1.3	1°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	52°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	1°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.6	89°55.4'	463.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	192°52.0'	72.93	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
7	2.1.7	2.1.8	189°34.4'	64.21	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
8	2.1.8	2.1.9	181°9.2'	3.97	данные отсутствуют	63:02:0204002:2	Самарская область, Ставропольский район, пос.Приморский, ул.Мира, д.17
9	2.1.9	2.1.10	201°16.1'	103.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	219°38.6'	95.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	218°46.7'	67.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	220°30.3'	97.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.14	221°38.5'	41.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.14	2.1.15	268°2.7'	12.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2.1.15	2.1.16	217°5.1'	12.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2.1.16	2.1.17	197°20.5'	8.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2.1.17	2.1.18	268°8.3'	43.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2.1.18	2.1.19	359°29.3'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2.1.19	2.1.20	269°16.0'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2.1.20	2.1.21	269°24.7'	38.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



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 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:	63:02:000000:26(Единое землепользование)
--------------------	--

1	2	3	4	5	6	7	8
21	2.1.21	2.1.22	358°25.1'	5.43	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
22	2.1.22	2.1.23	268°23.5'	8.55	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
23	2.1.23	2.1.24	178°15.1'	5.24	данные отсутствуют	63:02:0204002:499	Самарская область, г.Жигулевск, ул.Муравленко, д.14
24	2.1.24	2.1.25	268°24.6'	96.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	2.1.25	2.1.1	355°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204001:6	данные отсутствуют
26	3.1.1	3.1.2	268°24.7'	44.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	3.1.2	3.1.3	340°10.3'	91.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	3.1.3	3.1.4	269°32.0'	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	3.1.4	3.1.5	269°33.6'	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	3.1.5	3.1.6	269°28.3'	2.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	3.1.6	3.1.7	0°1.6'	20.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	3.1.7	3.1.8	0°3.6'	57.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	3.1.7	3.1.7			данные отсутствуют	63:02:0204001:508	адрес отсутствует
34	3.1.8	3.1.9	357°52.7'	133.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	3.1.8	3.1.8			данные отсутствуют	63:02:0204001:517	Самарская область, Ставропольский район, с.Александровка, ул.Александровская, д.30А, кв.132
36	3.1.9	3.1.10	357°54.5'	12.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	3.1.10	3.1.11	357°52.7'	159.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	3.1.10	3.1.10			данные отсутствуют	63:02:0204001:743	адрес отсутствует
39	3.1.11	3.1.12	88°12.2'	128.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	3.1.12	3.1.13	181°52.4'	45.58	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
41	3.1.13	3.1.14	232°32.2'	79.95	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
42	3.1.14	3.1.15	181°11.7'	157.79	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
43	3.1.15	3.1.16	92°1.0'	26.71	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют
44	3.1.16	3.1.1	175°32.9'	219.53	данные отсутствуют	63:02:0204002:3	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412918.53	1333265.31	-	0.3
2	412917.29	1333220.57	-	0.3
3	413003.51	1333189.48	-	0.3
4	413003.43	1333179.67	-	0.3
5	413003.39	1333174.46	-	0.3
6	413003.37	1333172.29	-	0.3
7	413024.27	1333172.3	-	0.3
8	413081.33	1333172.36	-	0.3
9	413214.38	1333167.43	-	0.3
10	413226.43	1333166.99	-	0.3
11	413386.25	1333161.07	-	0.3
12	413390.29	1333289.82	-	0.3
13	413344.73	1333288.33	-	-
14	413296.1	1333224.87	-	0.3
15	413138.34	1333221.58	-	-
16	413137.4	1333248.27	-	0.3
17	412918.53	1333265.31	-	0.3
1	413137.4	1333248.27	-	0.3
2	412918.53	1333265.31	-	0.3
3	412921.22	1333362.19	-	0.3
4	412926.46	1333362.03	-	0.3
5	412926.7	1333370.58	-	0.3

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	

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2

Всего листов раздела 3.2: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:

63:02:000000:26(Единое землепользование)

1	2	3	4	5
6	412921.27	1333370.73	-	0.3
7	412921.66	1333408.74	-	0.3
8	412921.91	1333428.25	-	0.3
9	412903.99	1333428.41	-	0.3
10	412905.4	1333471.79	-	0.3
11	412913.47	1333474.31	-	0.3
12	412923.67	1333482.02	-	0.3
13	412924.08	1333494.03	-	0.3
14	412955.29	1333521.78	-	0.3
15	413029.31	1333585.01	-	0.3
16	413082.01	1333627.35	-	0.3
17	413155.92	1333688.59	-	0.3
18	413252.52	1333726.19	-	0.3
19	413256.49	1333726.27	-	0.3
20	413319.81	1333736.95	-	0.3
21	413390.91	1333753.19	-	0.3
22	413390.29	1333289.82	-	0.3
23	413344.73	1333288.33	-	0.3
24	413296.1	1333224.87	-	0.3
25	413138.34	1333221.58	-	0.3
26	413137.4	1333248.27	-	0.3



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

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2	
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 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: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:

63:02:0000000:26(Единое землепользование)

План (чертеж, схема) части земельного участка

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



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

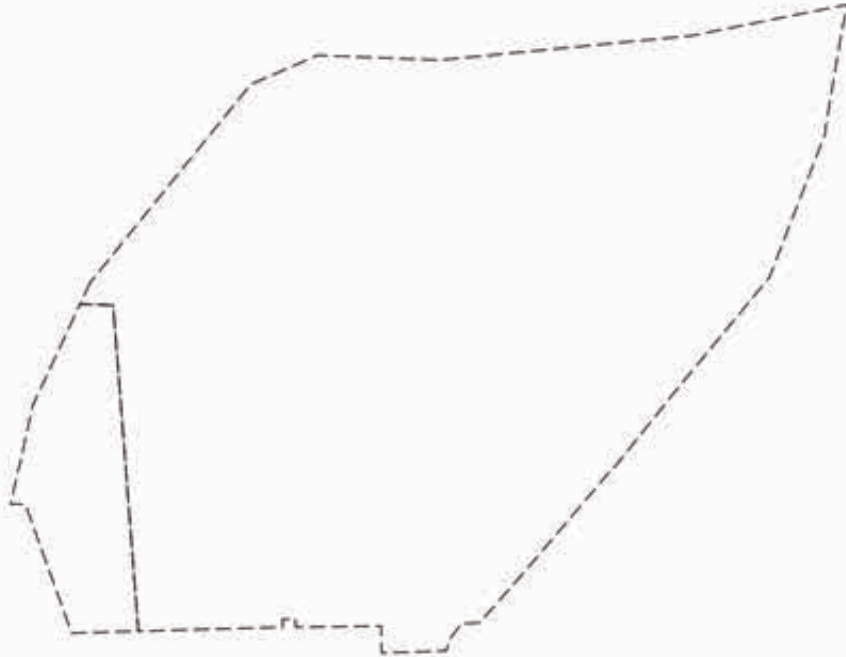
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

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	

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:02:0000000:26/1	227981	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение мэра г.о. Жигулевск от 31.08.2006 № 1164; Содержание ограничения (обременения): Особый режим исп. земли. Водоохран. зона р. Волга. Пост. Правительства РФ № 1404 от 23.11.1996 г.
63:02:0000000:26/2	63322	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими

 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

		разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 63.02.2.48
63:02:0000000:26/3	63320	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области" от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9)



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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009			
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)	
		распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 63.02.2.49	
63:02:0000000:26/4	157207	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 06.04.2021 № 59 выдан: Управление Роспотребнадзора по Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 63:02-6.636; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>	

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 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: 24
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0000000:26/2

Система координат МСК-63

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер: 63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:02:0000000:26/3				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413386.25	1333161.07	-	-
2	413226.43	1333166.99	-	-
3	413214.38	1333167.43	-	-
4	413181.59	1333168.64	-	-
5	413172.73	1333169.3	-	12.5
6	413176.55	1333196.15	-	12.5
7	413183.97	1333222.24	-	12.5
8	413194.86	1333247.08	-	12.5
9	413209.01	1333270.22	-	12.5
10	413226.14	1333291.23	-	12.5
11	413245.97	1333309.74	-	12.5
12	413268.12	1333325.39	-	12.5
13	413281.85	1333332.96	-	12.5
14	413304.6	1333385.31	-	12.5
15	413301.38	1333467.38	-	12.5
16	413311.8	1333540.92	-	12.5
17	413317.66	1333636.3	-	12.5
18	413338.67	1333741.25	-	-
19	413390.91	1333753.19	-	-
20	413390.29	1333289.82	-	-
1	413386.25	1333161.07	-	-



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: 24

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009

Кадастровый номер:

63:02:0000000:26(Единое землепользование)

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:02:0000000:26/4

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	413152.7	1333232.94	-	-
2	413285.15	1333340.56	-	-
3	413304.6	1333385.31	-	-
4	413301.38	1333467.38	-	-
5	413317.66	1333636.3	-	-
6	413338.66	1333741.26	-	-
7	413319.81	1333736.95	-	-
8	413256.49	1333726.27	-	-
9	413252.52	1333726.19	-	-
10	413155.92	1333688.59	-	-
11	413082.01	1333627.35	-	-
12	413029.31	1333585.01	-	-
13	412955.29	1333521.78	-	-
14	412924.08	1333494.03	-	-
15	412923.67	1333482.02	-	-
16	412913.47	1333474.31	-	-
17	412905.4	1333471.79	-	-
18	412903.99	1333428.41	-	-
19	412921.91	1333428.25	-	-
20	412921.66	1333408.74	-	-
21	412921.27	1333370.73	-	-
22	412926.7	1333370.58	-	-
23	412926.46	1333362.03	-	-
24	412921.22	1333362.19	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

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: 24				
09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179269009				
Кадастровый номер:		63:02:0000000:26(Единое землепользование)		
1	2	3	4	5
25	412918.53	1333265.31	-	-
26	413137.4	1333248.27	-	-
27	413138.18	1333226.14	-	-
1	413152.7	1333232.94	-	-
1	412917.29	1333220.57	-	-
2	413003.51	1333189.48	-	-
3	413003.43	1333179.67	-	-
4	413003.43	1333179.63	-	-
5	413070.17	1333194.32	-	-
6	413138.18	1333226.14	-	-
7	413137.4	1333248.27	-	-
8	412918.53	1333265.31	-	-
1	412917.29	1333220.57	-	-



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

Градостроительный план земельного участка

№ R U - 6 3 - 3 - 0 3 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 8 2 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявления ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» от 29.07.2022 № 7937

(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 Жигулевск

(муниципальный район или городской округ)

г.Жигулевск

(поселение)

Описание границ земельного участка:

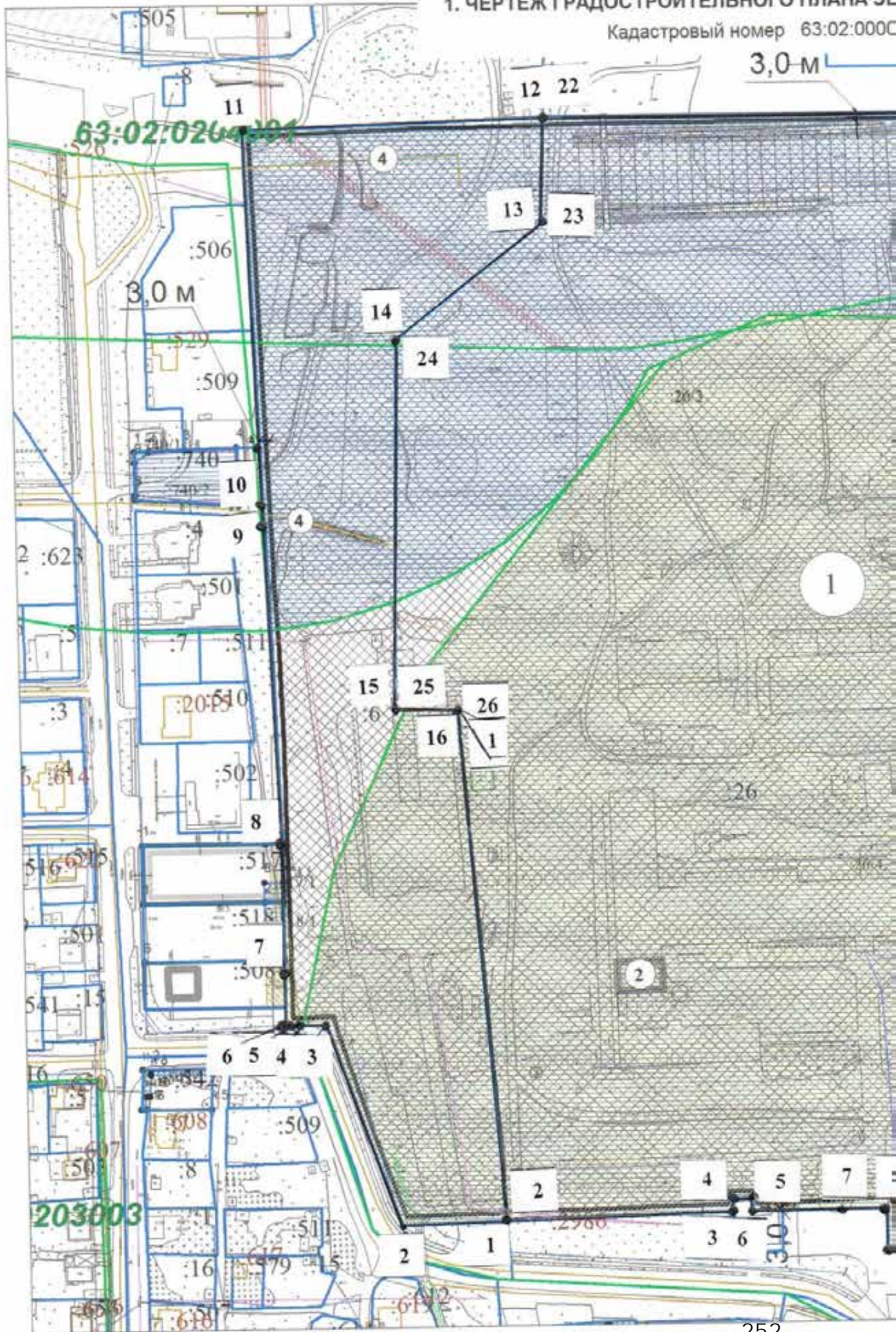
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	412918.53	1333265.31
2	412917.29	1333220.57
3	413003.51	1333189.48
4	413003.43	1333179.67
5	413003.39	1333174.46
6	413003.37	1333172.29
7	413024.27	1333172.3
8	413081.33	1333172.36
9	413214.38	1333167.43
10	413226.43	1333166.99
11	413386.25	1333161.07
12	413390.29	1333289.82
13	413344.73	1333288.33
14	413296.1	1333224.87
15	413138.34	1333221.58

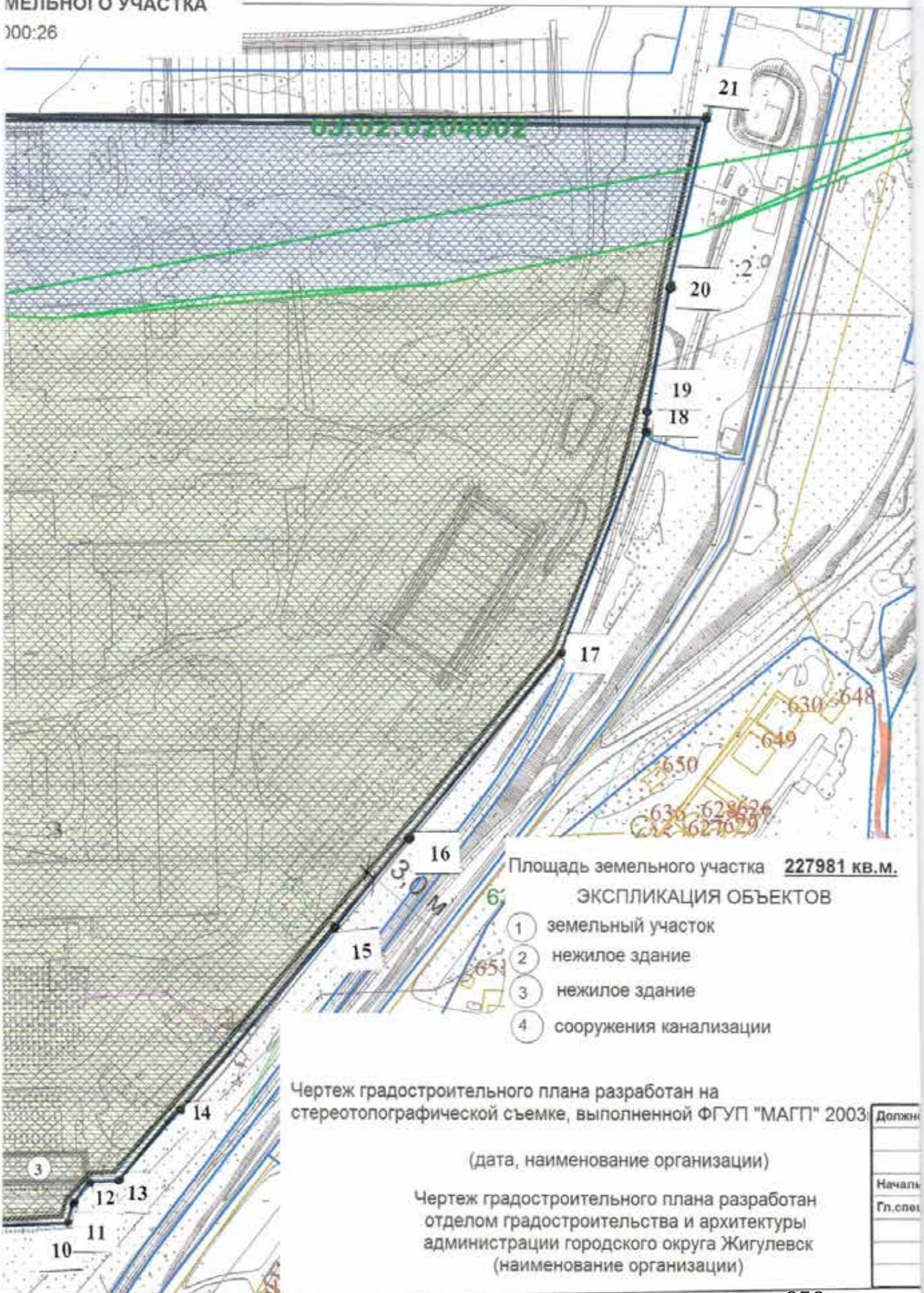
16	413137.4	1333248.27
1	413137.4	1333248.27
2	412918.53	1333265.31
3	412921.22	1333362.19
4	412926.46	1333362.03
5	412926.7	1333370.58
6	412921.27	1333370.73
7	412921.66	1333408.74
8	412921.91	1333428.25
9	412903.99	1333428.41
10	412905.4	1333471.79
11	412913.47	1333474.31
12	412923.67	1333482.02
13	412924.08	1333494.03
14	412955.29	1333521.78
15	413029.31	1333585.01
16	413082.01	1333627.35
17	413155.92	1333688.59
18	413252.52	1333726.19
19	413256.49	1333726.27
20	413319.81	1333736.95
21	413390.91	1333753.19
22	413390.29	1333289.82
23	413344.73	1333288.33
24	413296.1	1333224.87
25	413138.34	1333221.58
26	413137.4	1333248.27

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЛИ

Кадастровый номер 63:02:0000

3,0 м







УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



-Граница земельного участка с характерными точками границ



-Зона допустимого строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений, предусмотренных для размещения градостроительным регламентом зоны О1(пункт 2.2 градостроительного плана), за исключением следующих объектов, предусмотренных градостроительным регламентом зоны О1:
 -Амбулаторно-поликлиническое обслуживание,
 -Амбулаторное ветеринарное обслуживание,
 -Деловое управление,
 -Общественное питание
 для данных объектов минимальный отступ от границ участка 2 м
 -Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
 -Общественное управление
 для данных объектов минимальный отступ от границ участка 4 м



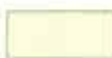
-Линия ЛЭП



-Охранная зона газопровода низкого давления



-Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища).
 Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.



-Санитарно-защитная зона предприятий
 Вид зоны по документу:
 СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация", расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул. Морквашинская, 1"Г"



-Охранная зона теплосети (ориентировочная)
 Примечание: границы в ЕГРН отсутствуют, границы охранной зоны определены в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"

Имя	Ф.И.О.	Дата	Подпись	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Инженер	Свежинцева О.С.					
Инженер	Герасименко А.Э.			Масштаб	Лист	Листов
				1:2000	1	1

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

63:02:0000000:26

(Единое землепользование)

Площадь земельного участка

227981 кв.м.

Кадастровые номера обособленных участков, входящих в состав и их площади:

63:02:0204001:6 - 34758 кв.м.

63:02:0204002:3 - 193223 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка имеются объекты капитального строительства. Кол-во объектов – 3. Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства».

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) **Документация по планировке территории не утверждена.**

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


(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 **отделом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Жигулевск**

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.

(при наличии)


/Начальник отдела градостроительства и архитектуры
/О.С.Свежинцева/

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 15.08.22
(ДД.ММ.ГГГГ)

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 **Земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения «О1». 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

Решение Думы городского округа Жигулевск от 25.10.2018 № 388 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Жигулевск Самарской области» (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 22.11.2018 № 402, от 28.03.2019 № 444).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Общественное управление
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Деловое управление
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Объекты гаражного назначения
- Коммунальное обслуживание
- Религиозное использование
- Рынки
- Обслуживание автотранспорта
- Объекты придорожного сервиса
- Связь

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

Земельные участки (территории) общего пользования

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

1	2	3	4			5	6	7	8
			от границы ЗУ	от красных линий улиц	от красных линий проездов				
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га							
			<p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>			<p>Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения</p>	<p>Иные показатели</p>

-	-	- Бытовое обслуживание: не подлежит установлению	3	5	3	3 эт.	80		Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, спортивных сооружений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных и предусмотренном действующим законодательством порядке (ст. 18 настоящих Правил, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").
-	2	- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: мин.: 0,1 га; макс.: 0,2 га.	2	15	3	2 эт.	80		При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде водоохраных зон и прибрежных защитных полос, зон затопления, подтопления и возможного катастрофического паводка (ст. 19, ст. 22 настоящих Правил).
-	3	- Дошкольное, начальное и среднее общее образование: мин.: не подлежит установлению; макс.: 3,5 га.	3	10	3	3 эт.	80		Обязательны к исполнению мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные ст. 23 настоящих Правил.
-	3	- Среднее и высшее профессиональное образование: мин.: 0,1 га; макс.: не подлежит установлению	3	10	3	3 эт.	70		При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде водоохраных зон и прибрежных защитных полос, зон затопления, подтопления и возможного катастрофического паводка (ст. 19, ст. 22 настоящих Правил).
-	4	- Общественное управление: не подлежит установлению	4	5	3	4 эт.	80		Обязательны к исполнению мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные ст. 23 настоящих Правил.
-	2	- Амбулаторное ветеринарное обслуживание: не подлежит установлению	2	15	3	2 эт.	80		При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде охранных зон объектов инженерной инфраструктуры и санитарно-защитных зон объектов транспортной инфраструктуры (ст. 24-28 настоящих Правил).
-	2	- Деловое управление: не подлежит установлению	2	5	3	2 эт.	80		Осуществление землепользования и застройки в границах охранных зон объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий регулируется соответствующими нормативно-правовыми актами (ст. 20-21 настоящих Правил).
-	4	- Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)); мин.: 0,02 га; макс.: 3,0 га.	4	5	3	4 эт.	80		Не допускается размещение жилой застройки, образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных и предусмотренном действующим законодательством порядке (ст. 18 настоящих Правил, а также

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 градостроительная регламент не устанавливается	Рекомендация Положения об особо охраняемой природной территории	Рекомендация утверждена документально по планировке территории	Защитное: особо охраняемой природной территории (д/лет)				Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		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
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ 2, нежилое здание – по документу «Контора начальника участка», количество этажей 2, общая площадь – 386.3 м²

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0204003:614

№ 3, нежилое здание - по документу «Административно-бытовой корпус с подвалом, котельная», количество этажей-3 (в том числе 1 подземный), общая площадь- 1 792,6 м²

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0206007:1261

№ 4, сооружения канализации, общая протяженность 980 м.

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер – 63:02:0000000:2689

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия Самарской области на 09.03.2022 объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенные в границах указанного участка, отсутствуют.**

№ _____,
(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 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

				я				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
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:

<p>а) Наименование ограничения (обременения) земельного участка (сервитут, санитарно-защитная зона, водоохранная зона) и реквизиты акта, установившего ограничения (обременения)</p>	<p>б) Площадь территории земельного участка, ограниченной в использовании, в том числе в границах зон с особыми условиями использования территорий</p>	<p>в) Содержание ограничений использования земельного участка, в том числе полностью или частично расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленные соответствующим актом.</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1, Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск,</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 227981 кв.м.</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранных зонах запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p>

<p>г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов</p> <p>Реестровый номер границы: 63.02.2.48</p> <p>Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>		<p>6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 63322 кв. м</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных

<p>ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.48</p>		<p>материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p> <p>6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды</p>
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:000000:26/3 Особый режим использования земли – Водоохранная зона</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с</p>	<p>Статья 65, «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее-Кодекс). В водоохранной зоне запрещается:</p> <p>1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;</p> <p>2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых,</p>

<p>(Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Охранная зона установлена в предусмотренном законом порядке, в данной зоне установлены особые условия использования территорий, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, «Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области» от 09.12.2016 № 10, выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	<p>особыми условиями использования территории составляет 63320 кв. м</p>	<p>токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при</p>
---	--	---

		условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4</p> <p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222</p> <p>Реестровый номер границы: 63:02-6.636</p> <p>Вид зоны по документу: СЗЗ для реконструируемых (расширение) КОС г.о. Жигулевск ООО "СамРЭК-Эксплуатация», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0204003:3 по адресу: 445354, Самарская обл., г.о.Жигулевск, ул. Морквашинская,1"Г";</p> <p>Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>	<p>Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 157207 кв. м</p>	<p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222: не допускается использования земельных участков в целях: А)</p> <p>размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.</p>

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	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/1, Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.48 Реестровый номер границы: 63.02.2.49</p>	1	412918.53	1333265.31
	2	412917.29	1333220.57
	3	413003.51	1333189.48
	4	413003.43	1333179.67
	5	413003.39	1333174.46
	6	413003.37	1333172.29
	7	413024.27	1333172.3
	8	413081.33	1333172.36
	9	413214.38	1333167.43
	10	413226.43	1333166.99
	11	413386.25	1333161.07
	12	413390.29	1333289.82
	13	413344.73	1333288.33
	14	413296.1	1333224.87
	15	413138.34	1333221.58
	16	413137.4	1333248.27
	1	413137.4	1333248.27
	2	412918.53	1333265.31
	3	412921.22	1333362.19
	4	412926.46	1333362.03

	5	412926.7	1333370.58
	6	412921.27	1333370.73
	7	412921.66	1333408.74
	8	412921.91	1333428.25
	9	412903.99	1333428.41
	10	412905.4	1333471.79
	11	412913.47	1333474.31
	12	412923.67	1333482.02
	13	412924.08	1333494.03
	14	412955.29	1333521.78
	15	413029.31	1333585.01
	16	413082.01	1333627.35
	17	413155.92	1333688.59
	18	413252.52	1333726.19
	19	413256.49	1333726.27
	20	413319.81	1333736.95
	21	413390.91	1333753.19
	22	413390.29	1333289.82
	23	413344.73	1333288.33
	24	413296.1	1333224.87
	25	413138.34	1333221.58
	26	413137.4	1333248.27
	1	412918.53	1333265.31
Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/2 Особый режим использования земли – Водоохранная зона	1	413386.25	1333161.07
	2	413226.43	1333166.99
	3	413214.38	1333167.43
	4	413172.72	1333168.97
	5	413172.73	1333169.3

(Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.48	6	413176.55	1333196.15	
	7	413183.97	1333222.24	
	8	413194.86	1333247.08	
	9	413209.01	1333270.22	
	10	413226.14	1333291.23	
	11	413245.97	1333309.74	
	12	413268.12	1333325.39	
	13	413281.85	1333332.96	
	14	413304.6	1333385.31	
	15	413301.38	1333467.38	
	16	413311.8	1333540.92	
	17	413317.66	1333636.3	
	18	413338.67	1333741.25	
	19	413390.91	1333753.19	
	20	413390.29	1333289.82	
	1	413386.25	1333161.07	
	Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/3 Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером Особый режим использования земли – Водоохранная зона (Часть водоохранной зоны Саратовского водохранилища). Реестровый номер границы: 63.02.2.49	1	413386.25	1333161.07
		2	413226.43	1333166.99
		3	413214.38	1333167.43
		4	413181.59	1333168.64
5		413172.73	1333169.3	
6		413176.55	1333196.15	
7		413183.97	1333222.24	
8		413194.86	1333247.08	
9		413209.01	1333270.22	
10		413226.14	1333291.23	
11		413245.97	1333309.74	

	12	413268.12	1333325.39
	13	413281.85	1333332.96
	14	413304.6	1333385.31
	15	413301.38	1333467.38
	16	413311.8	1333540.92
	17	413317.66	1333636.3
	18	413338.67	1333741.25
	19	413390.91	1333753.19
	20	413390.29	1333289.82
	1	413386.25	1333161.07
<p>Ограничения в отношении учетной части земельного участка с номером 63:02:0000000:26/4</p> <p>Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны</p> <p>Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p> <p>Вид зоны по документу: С33 для реконструируемых (расширение) КОС</p>	1	413152.7	1333232.94
	2	413285.15	1333340.56
	3	413304.6	1333385.31
	4	413301.38	1333467.38
	5	413317.66	1333636.3
	6	413338.66	1333741.26
	7	413319.81	1333736.95
	8	413256.49	1333726.27
	9	413252.52	1333726.19
	10	413155.92	1333688.59
	11	413082.01	1333627.35
	12	413029.31	1333585.01
	13	412955.29	1333521.78
	14	412924.08	1333494.03
	15	412923.67	1333482.02
	16	412913.47	1333474.31
	17	412905.4	1333471.79
	18	412903.99	1333428.41

	19	412921.91	1333428.25
	20	412921.66	1333408.74
	21	412921.27	1333370.73
	22	412926.7	1333370.58
	23	412926.46	1333362.03
	24	412921.22	1333362.19
	25	412918.53	1333265.31
	26	413137.4	1333248.27
	27	413138.18	1333226.14
	1	413152.7	1333232.94
	1	412917.29	1333220.57
	2	413003.51	1333189.48
	3	413003.43	1333179.67
	4	413003.43	1333179.63
	5	413070.17	1333194.32
	6	413138.18	1333226.14
	7	413137.4	1333248.27
	8	412918.53	1333265.31
	1	412917.29	1333220.57

7. Информация о границах зон действия 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 - -.

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

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Газпром газораспределение Самара» (приложение №1) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к сети газоснабжения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) принимать согласно приложению №1 к настоящему градостроительному плану.

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Самрэк-эксплуатация» (приложение №2) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) к сетям принимать согласно приложению №2 к настоящему градостроительному плану.

В соответствии с информацией предоставленной ООО «Самрэк-тепло» (приложение №3) подключение объекта недвижимости расположенного на земельном участке к централизованным сетям теплоснабжения возможно. Информация о максимальной нагрузке в точке подключения, расстояние до точки подключения (технологического присоединения) к сети теплоснабжения принимать согласно приложению №3 к настоящему градостроительному плану.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории Решение Думы городского округа Жигулевск от 31.08.2017 № 259 (в редакции Решений Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 25.10.2018 № 389, от 28.03.2019 № 443).

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
-	-	-



Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром газораспределение Самара»
(ООО «Газпром газораспределение Самара»)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА**

ул. Никитинская, д. 1, г. Жигулевск,
Самарская область, Российская Федерация, 445350
тел.: +7 (84862) 2-00-40, +7 (84862) 2-04-44
e-mail: info@vogk.ru

ОКПО 03266774, ОГРН 1038301730871, ИНН 6345000196, КПП 634501001

М.В. Ярыгин № *29-02-09/к913*
на № *00324* от *04.08.2022*

О технической возможности

Уважаемый Денис Валерьевич!

На Ваш запрос сообщаем следующее.

В ООО «Газпром газораспределение Самара» имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, земельный участок с кадастровым номером 63:02:0000000:26 с видом разрешенного использования «для жилой и общественной застройки».

Подключение объекта возможно к подземному газопроводу среднего давления по ул. Морквашинская «Г/п СД от ГК ЖРМЗ до ГРП Дока» инв. № 30000728 Ду=150 мм. Ориентировочное расстояние от места врезки до границы земельного участка, измеряемое по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет 380 метров.

Также сообщаем, что сведения о максимальной нагрузке в точке подключения (технологического присоединения) будут указаны в технических условиях после подачи заявителем соответствующей заявки на заключение договора о подключении, содержащей информацию о планируемом максимальном часовом расходе газа на объект.

М.А. Ярыгин М.А. Ярыгин

Т.В. Кузнецова
+7(84862) 2-00-40 доб. 212



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«САМРЭК - ЭКСПЛУАТАЦИЯ»**

Юр. адрес: 443072 Самарская область, г. Самара, территория Опытная станция по садоводству, здание ПА, офис 5
Почтовый адрес: 443080, г. Самара, Московское шоссе, 55, оф. 212
ОГРН 1136315000469 ИНН 6315648332 КПП 631201001
тел. (846) 212-02-76, e-mail: samrecexp@samrec.ru, www.samrec-x.ru

17.08.2022 № 03198

на № _____ от _____

Администрация г.о. Жигулевск
И.о. заместителя главы по строительству и
имущественным отношениям
Бубенцеву Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В ответ на письмо исх. №6683К от 04.08.2022 г. о предоставлении информации о подключении к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения земельного участка с кадастровым номером 63:02:0000000:26 (единое землепользование), расположенного по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, сообщая, что технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения выдаются в соответствии с Постановлением Правительства от 30.11.2021 №2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации». В соответствии с данным Постановлением Правительства с заявлением на выдачу технических условий должен обратиться правообладатель земельного участка.

Ближайшей точкой подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения, находящейся на балансе ООО

«СамРЭК – Эксплуатация», является водопроводный колодец В849 на водопроводной линии d-400 мм по ул. Моркващинская. Расстояние от границы земельного участка до точки подключения составляет ориентировочно 330 м.

Ближайшей точкой подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения, находящейся на балансе ООО «СамРЭК – Эксплуатация», является канализационный колодец К2147 на канализационной линии d-1000 мм, проходящей между домами №1 и №6 по ул. Моркващинская. Расстояние от границы земельного участка до точки подключения составляет ориентировочно 370 м.

Плата за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения будет определяться на основании приказа Департамента ценового и тарифного регулирования Самарской области №712 от 15.12.2021 г. или индивидуально в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Генеральный директор



А.В. Левин

Исп. Анихина Е.А.
Инженер ПТО
Т. 212-02-76 (доб. 351)



[Подробнее](#)

Описание

Земельный участок общей площадью 28 068 кв.м. Отлично подойдет под строительство базы отдыха. Есть все коммуникации. Объект расположен на живописном участке, на берегу Волги у подножья "Лысой горы". Все документы в порядке. Торг уместен. Помощь в оформлении кредита в банке по покупке данного объекта. Консультации высококвалифицированного юриста по данному вопросу.

№ 1415288554 · 15 июля в 19:19 · 4009 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Ранее вы смотрели](#) ▾

Реклама 12+

travel.mts.ru

MTC TRAVEL

Путешествуй чаще с MTC Travel

Кешбэк 25% за отели, без ограничения по сумм

[Подробнее](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения

277



[Только на Циан](#)

Продается Участок, 2,7 га

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



Площадь
участка
2,7 га



Статус участка
ИЖС

Земельный участок

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

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаёте?](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 917 120-90-64[Отзыв о сайте](#)**24 000 000 ₽**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 280 000



Цена за метр 8 888 889 ₽/га

+7 917 120-90-64

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

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

[Написать](#) **Быстро отвечает на сообщения**

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 43253427

Об участке

Площадь 2,7 га

Статус Индивидуальное
участка жилищное
строительство

Коммуникации и удобства

Водоснабжение Есть

Электричество Есть

Газ Есть

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

Категория земель Земли населенных пунктов

Разрешённое использование Для сельскохозяйственного
производства

Обременение Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



Хай-тек-140
от 5 309 920 ₽
189.64 м² ·
Каркасные дома



Амурск
от 4 816 000 ₽
103.4 м²



ЭДВАРД
от 37 000 000 ₽
278 м² · Цельное
дерево (бревно
или брус)

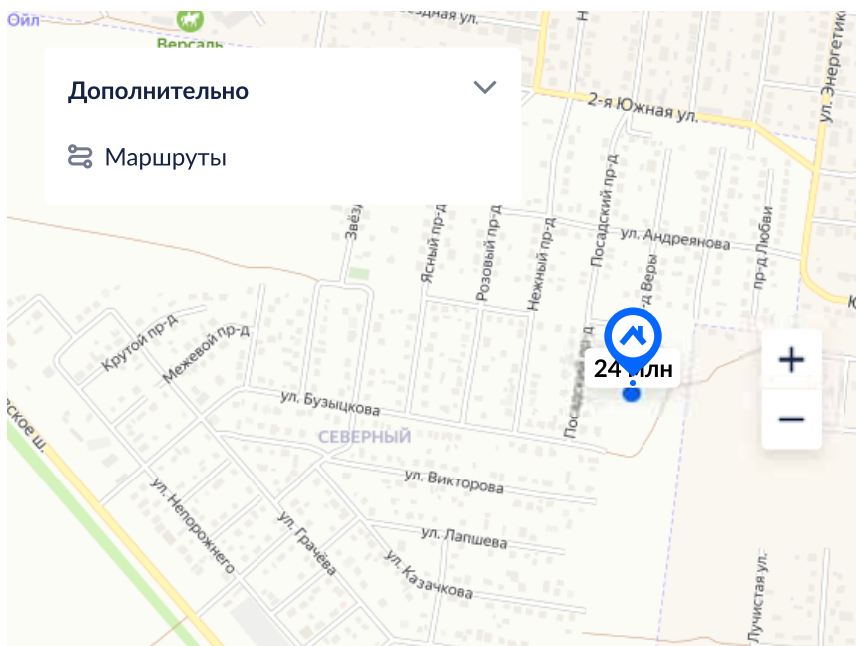


Авангард-165
от 5 410 720 ₽
193.24 м² ·
Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#)



Расположение



- 📍 Похожие объявления
- 🏫 Школы
- 👶 Детские сады >

Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Программы доступны при строительстве у авторизованных подрядчиков банка Дом.рф

Стоимость строительства i

7 000 000 ₽

Первоначальный взнос

2 100 000 30% ₽

Срок

30 лет

С эскроу-счётом

i

Программа	Ставка	Сумма	Срок	Ежемесячный платёж
-----------	--------	-------	------	--------------------

<div style="border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> + - </div>	<p>Базовая Ставка без господдержки</p>	20.8%	до 30 млн ₽	до 30 лет	85 108 ₽/мес
Получить онлайн					

<div style="border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div>	<p>Семейная Для семей с детьми</p>	6%	до 9 млн ₽	до 30 лет	29 378 ₽/мес
Получить онлайн					

Отзыв о сайте

**IT-ипотека**Для сотрудников
аккредитованных IT-
компаний

5%

до 18 млн ₽ до 30 лет

26 304 ₽/мес

[Получить онлайн](#)**БАНК**Заявка на ипотеку
без документов[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	5,0 сот., ИЖС Снято с продажи	1,4 млн ₽ ↑ 270 000 ₽/сот.	25 мая 2020 1280 дней на Циан	28 ноя 2023
	11,73 сот., ИЖС Снято с продажи	1,3 млн ₽ 109 974 ₽/сот.	22 окт 2019 1268 дней на Циан	14 апр 2023

Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)



Продается Коммерческая земля, 58 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, пер. 2-й Крымский, 7



Площадь участка
58 сот.



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

7 490 000 ₹  



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


Например, 7 265 300




Цена за сотку 129 138 ₹

Налог УСН

+7 987 817-11-68

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
Виталий Фокеев

 **Суперагент**

Продам земельный участок, между Крымский квартал и Ладья Благополучия, 58 соток, 1 линия трассы на Ягодное. Огромный автомобильный трафик. Рядом развязка на трассу Обход Тольятти. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

 [Отзыв о сайте](#)



или узнайте подробности по телефону

+7 987 817-11-68



Риелтор

Виталий Фокеев



★ **Суперагент**

10 лет 3 месяца на ЦИАН 23 объявления

+7 987 817-11-68



Кад. номер: 63:32:1603005:2278

Адрес: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 63:32:1603005

Уточненная площадь: 5 793 кв.м

Кадастровая стоимость: 1 529 062.35 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Координаты:  53.569446, 49.108602

Статус: Ученный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

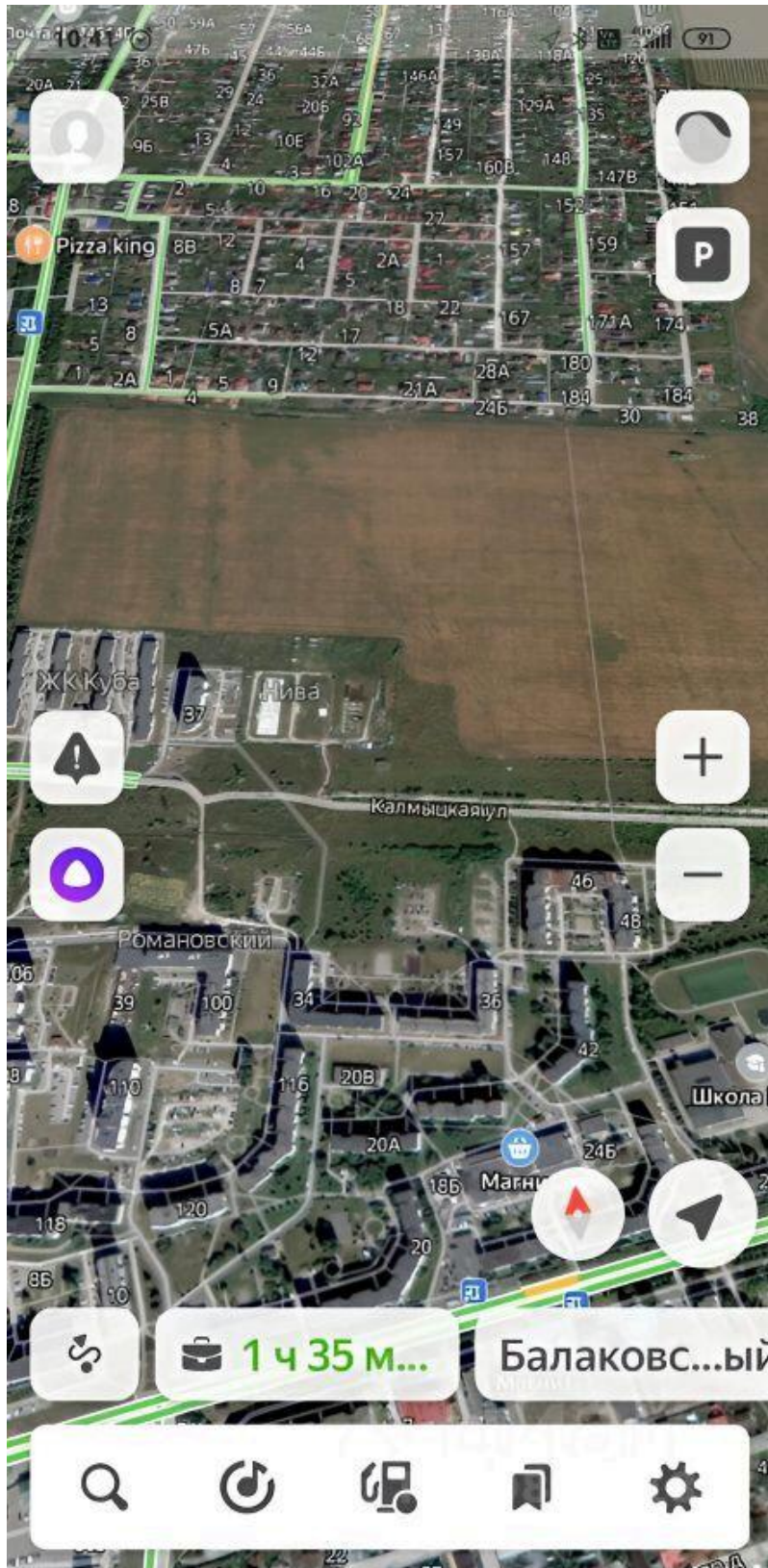
Форма собственности: Частная собственность

по документу: для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Только на Циан

Продается Участок, 3 га

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



25 000 000 ₪



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 250 000



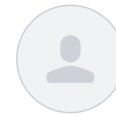
Цена за метр 8 333 333 ₪/га

+7 905 017-79-60

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 92932174

3 га

Продам земельные участки под Мкд 1386 + 1387 на публичной кадастровой карте. Цена ниже кадастровой. От собственника.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Ещё продаёте?](#)
[Хочу посмотреть](#)


или узнайте подробности по телефону

+7 905 017-79-60

О доме

Площадь 30000 м²

Об участке

Площадь 3 га

Статус Индивидуальное
участка жилищное
строительство

Коммуникации и удобства

Электричество Есть

Газ Нет

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



Хай-тек-140
от 5 309 920 ₽
189.64 м² ·
Каркасные дома



Амурск
от 4 816 000 ₽
103.4 м²



ЭДВАРД
от 37 000 000 ₽
278 м² · Цельное
дерево (бревно
или брус)

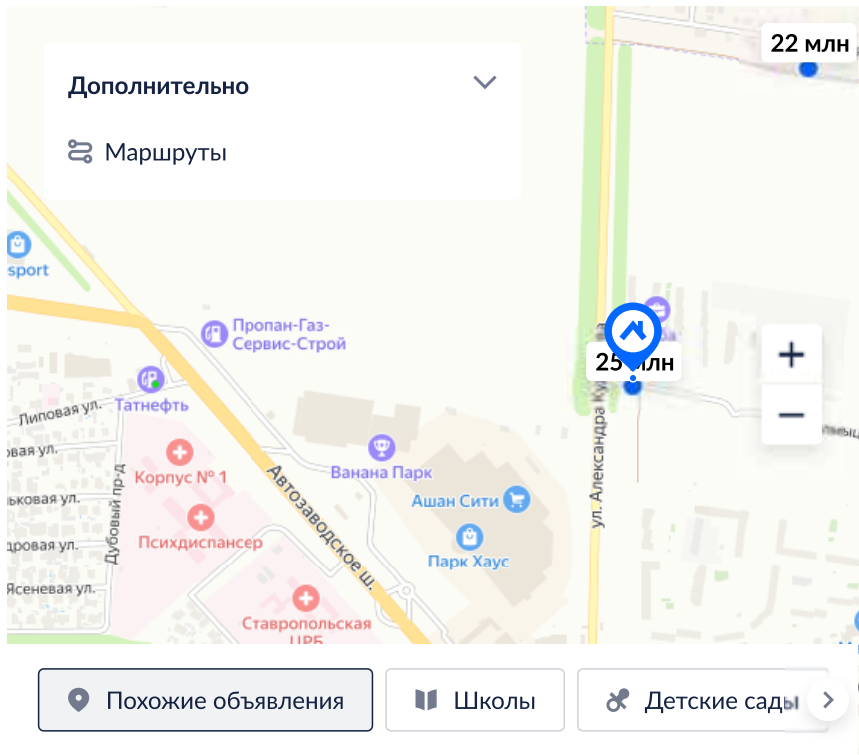


Авангард-165
от 5 410 720 ₽
193.24 м² ·
Каркасные дома

[Отзыв о сайте](#)

[Смотреть все проекты](#)

Расположение



- [Похожие объявления](#)
- [Школы](#)
- [Детские сады](#)

Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Программы доступны при строительстве у авторизованных подрядчиков банка Дом.рф

Стоимость строительства i

7 000 000 ₽

Первоначальный взнос

2 100 000 30% ₽

Срок

30 лет

С эскроу-счётом

i

Программа	Ставка	Сумма	Срок	Ежемесячный платёж
-----------	--------	-------	------	--------------------

+ -	Базовая			85 108 ₽/мес
x =	Ставка без	20.8%	до 30 млн ₽ до 30 лет	

[Получить онлайн](#)

[Отзыв о сайте](#)



Семейная

Для семей с детьми

6%

до 9 млн ₽ до 30 лет

29 378 ₽/мес

Получить онлайн



IT-ипотека

Для сотрудников
аккредитованных IT-
компаний

5%

до 18 млн ₽ до 30 лет

26 304 ₽/мес

Получить онлайн



БАНК

Заявка на ипотеку
без документов

Подать заявку онлайн

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

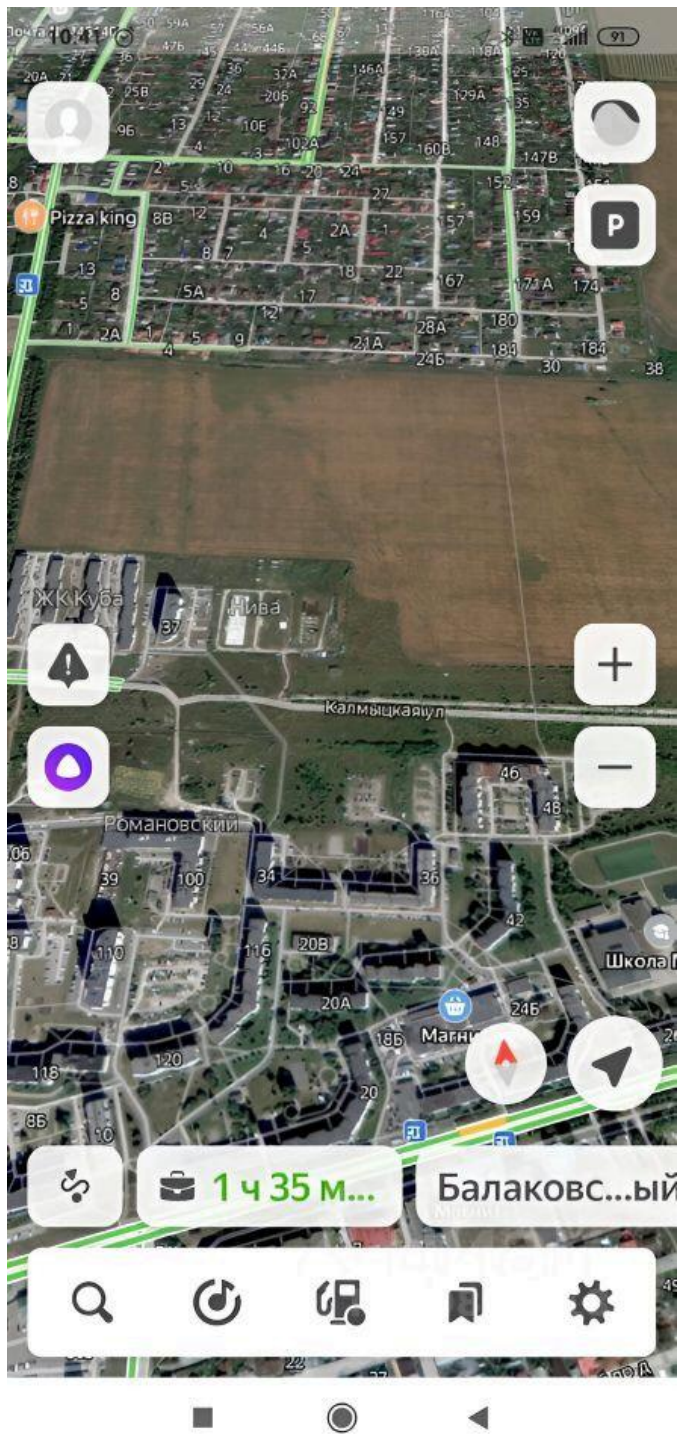
		Цена	Опубликовано	Снято
	14,0 сот., ИЖС	12,9 млн ₽ 921 429 ₽/сот.	26 июл 2024 4 дня на Циан	В продаже
	10,0 сот., ИЖС	3,1 млн ₽ 310 000 ₽/сот.	22 июл 2024 8 дней на Циан	В продаже
	10,0 сот., ДНП	4,5 млн ₽ 450 000 ₽/сот.	22 июл 2024 8 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)



[Только на Циан](#)

Продается Участок, 300 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.

Площадь участка
300 сот.

Тольятти, Южное ш-се, Свет, Вода, Зем. участок 3 Га за ТЦ "Акварель". 3 Га. Частная собственность

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаёте?](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-30-38**33 000 000 ₽**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 32 010 000



Цена за метр 110 000 ₽/сот.

+7 967 723-30-38

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АБСОЛЮТ

Документы проверены

Об участке

Площадь

300 сот.

Коммуникации и удобства

Электричество

Есть

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

**Хай-тек-140**

от 5 309 920 ₽

189.64 м² ·

Каркасные дома

**Амурск**

от 4 816 000 ₽

103.4 м²**ЭДВАРД**

от 37 000 000 ₽

278 м² · Цельное дерево (бревно или брус)**Авангард-165**

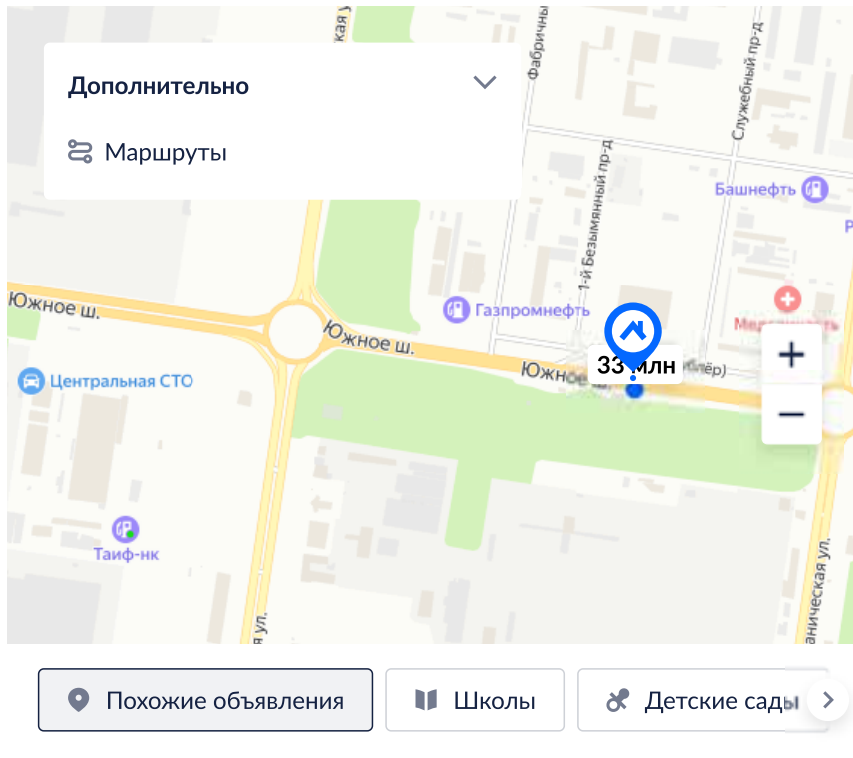
от 5 410 720 ₽

193.24 м² ·

Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#) [Отзыв о сайте](#)

Расположение



Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Программы доступны при строительстве у авторизованных подрядчиков банка Дом.рф

Стоимость строительства i

7 000 000

₽

Первоначальный взнос

2 100 000

30% ₽

Срок

30

лет

С эскроу-счётом ☐

i

Программа

Ставка

Сумма

Срок

Ежемесячный
платёж



Базовая

Ставка без
господдержки

20.8%

до 30 млн ₽

до 30 лет

85 108 ₽/мес

Получить онлайн



Семейная

Для семей с детьми

6%

до 9 млн ₽

до 30 лет

29 378 ₽/мес

Получить онлайн

Отзыв о сайте

**IT-ипотека**Для сотрудников
аккредитованных IT-
компаний

5%

до 18 млн ₽

до 30 лет

26 304 ₽/мес

[Получить онлайн](#)**БАНК**Заявка на ипотеку
без документов[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

История объявлений рядом

[Участки](#)[Дома](#)[Таунхаусы](#)[Часть дома](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	14,0 сот., ИЖС	12,9 млн ₽ 921 429 ₽/сот.	26 июл 2024 4 дня на Циан	В продаже
	10,0 сот., ИЖС	3,1 млн ₽ 310 000 ₽/сот.	22 июл 2024 8 дней на Циан	В продаже
	10,0 сот., ДНП	4,5 млн ₽ 450 000 ₽/сот.	22 июл 2024 8 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от
надёжных строительных компаний[Выбрать проект](#)

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»[®] _____ >>