ОКБС®

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

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

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ Филатов В.Д.

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 800-105-07-0919-09

об определении справедливой стоимости: Земельные участки общей площадью 680 000,00 кв.м. расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти

по состоянию на 18 сентября 2019 года
дата составления отчета 18 сентября 2019 года.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 680 000,00 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 18 сентября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года (НДС не облагается) составляет:

141 004 800,00 руб.
(Сто сорок один миллион четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек)

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» Филатов В.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя 14
4.2.1 Заявление оценщика 14
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
4.2.3 Сведения о независимости оценщика 15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 16
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 18
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 19
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки 19
6.4 Информация о местоположении объектов оценки 21
6.5 Фотографии объекта оценки: 26
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 52
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки 52
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 53
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 53
8 АНАЛИЗ РЫНКА 56
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 56
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость 64
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки 64
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 64
8.2.3 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 69
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 70
10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ 71
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости 71
10.2 Методы оценки земельных участков 72
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 73

11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 75
11.1 Методика расчета 75
11.2 Выбор единиц сравнения 76
11.3 Подбор объектов-аналогов 77
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения 79
11.5 Определение стоимости объектов оценки 81
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 92
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 93
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ..... 94
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ 95

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
2	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
	Итого:	**680 000,00**			

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

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

Дата оценки	18 сентября 2019 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.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	141 004 800,00 руб. (Сто сорок один миллион четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек)
Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода **Сравнительный подход: 141 004 800,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)**

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года, Отчет об оценке №800-105-07-0919-09 от 18 сентября 2019 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
2	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
	Итого:	**680 000,00**			

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельные участки общей площадью 680 000,00 кв.м., расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	18 сентября 2019 года
Период проведения оценки	С 29 августа 2019 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 18 сентября 2019 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	18 сентября 2019 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для

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

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

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555**
Оценщик	**Филатов Владимир Дмитриевич** **Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности

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

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Осмотр объекта оценки был произведен представителем Оценщика.
- 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.
- Земельный участки в соответствии с данными портала rosreestr.ru имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, однако по данным Генерального плана оцениваемый земельный участок расположены в зоне Производственного, коммунально – складского назначения. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемого участка под строительство производственных, коммунально – складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

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

18 сентября 2019 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №1950-08 от 26.05.2008 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЕ 018901 от 13 мая 2010 года
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЕ 018939 от 13 мая 2010 года
3	Земельный участок	63:09:0000000:798	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284460407
4	Земельный участок	63:09:0000000:799	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284459855

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы (Выписка из ЕГРН)	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	Общая долевая собственность	17.09.2019 № 99/2019/284460407	доверительное управление
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	Общая долевая собственность	17.09.2019 № 99/2019/284459855	доверительное управление

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
2	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	нет	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
	Итого:	**680 000,00**				

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

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

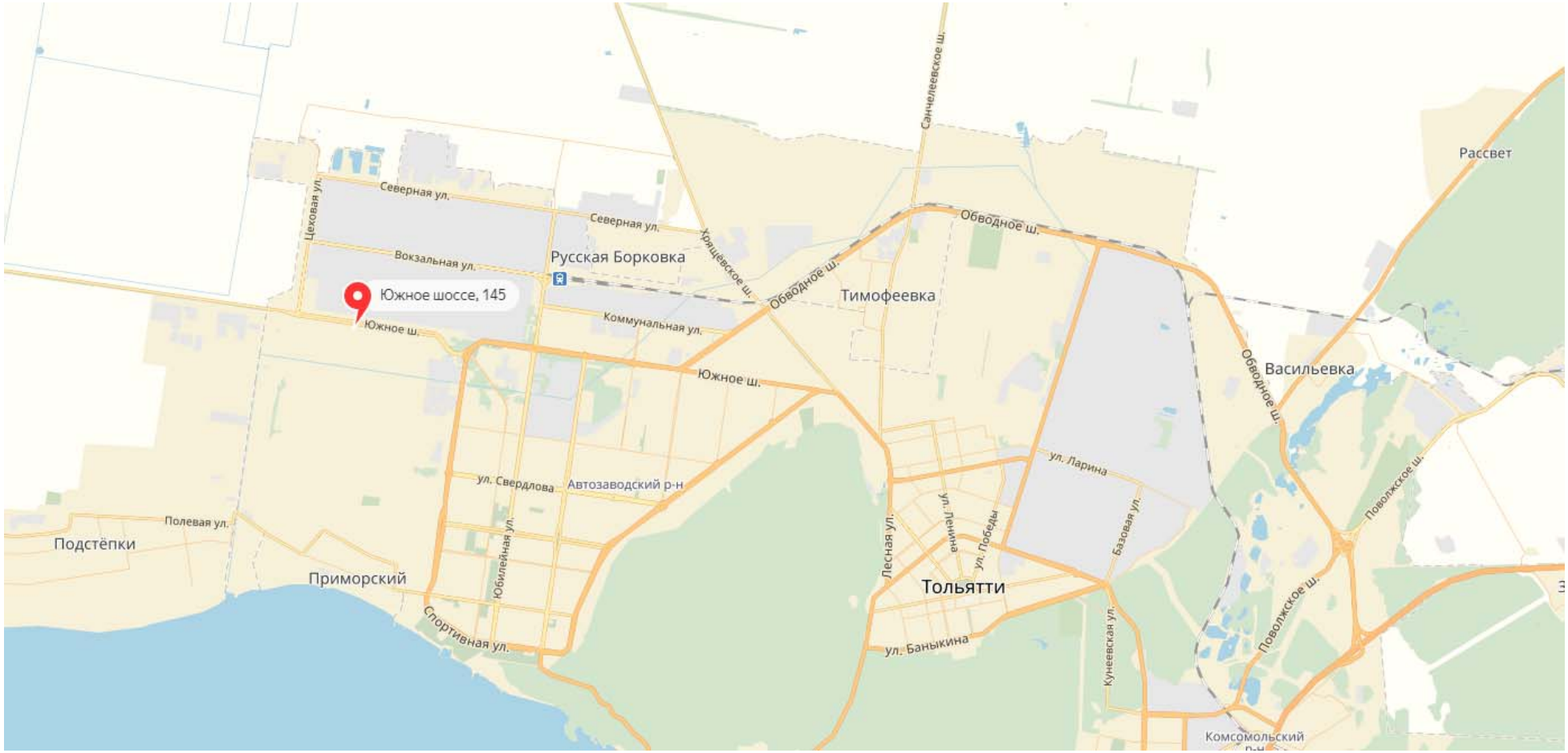
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	664 700,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	1 300 500,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства

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

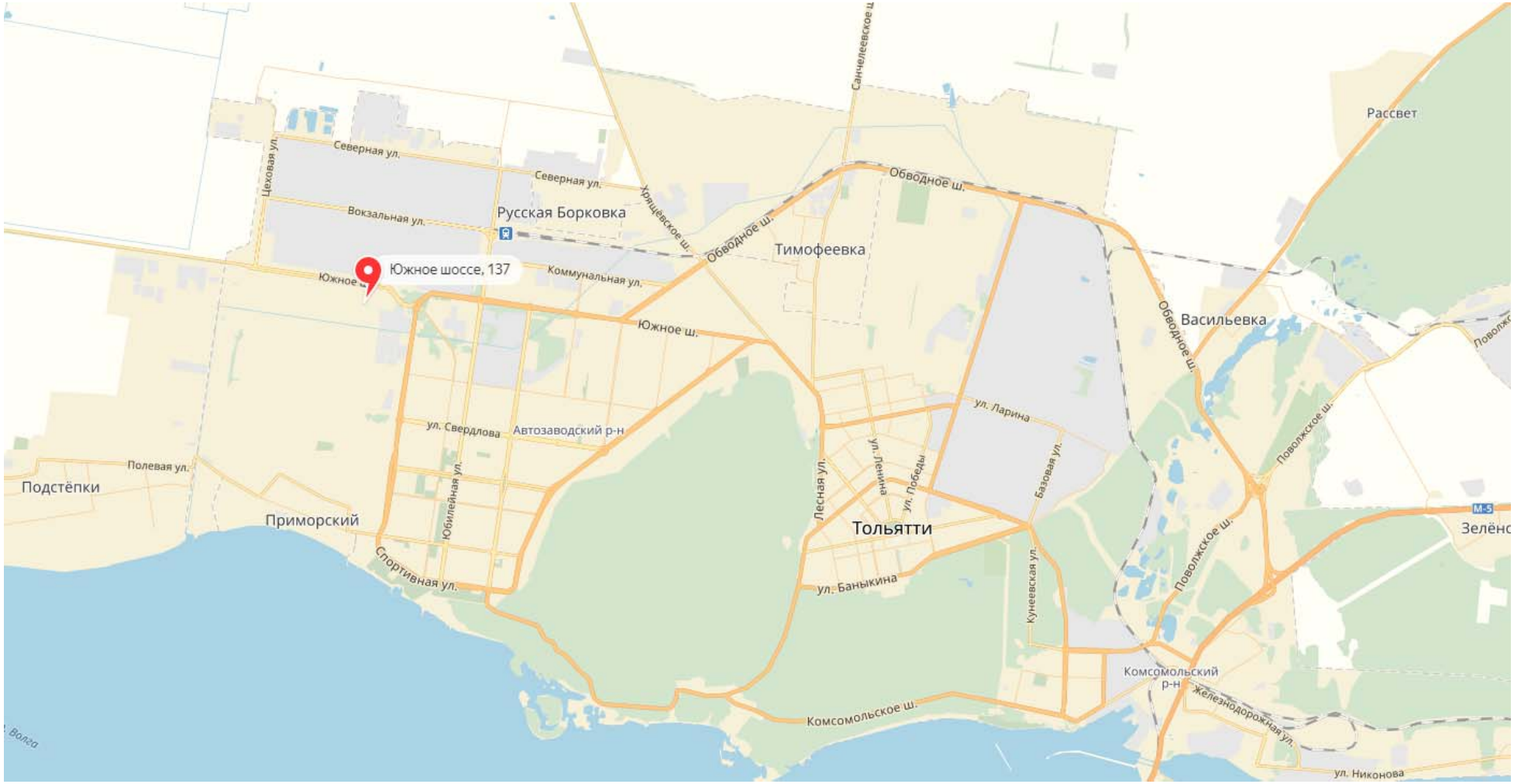
6.4 Информация о местоположении объектов оценки

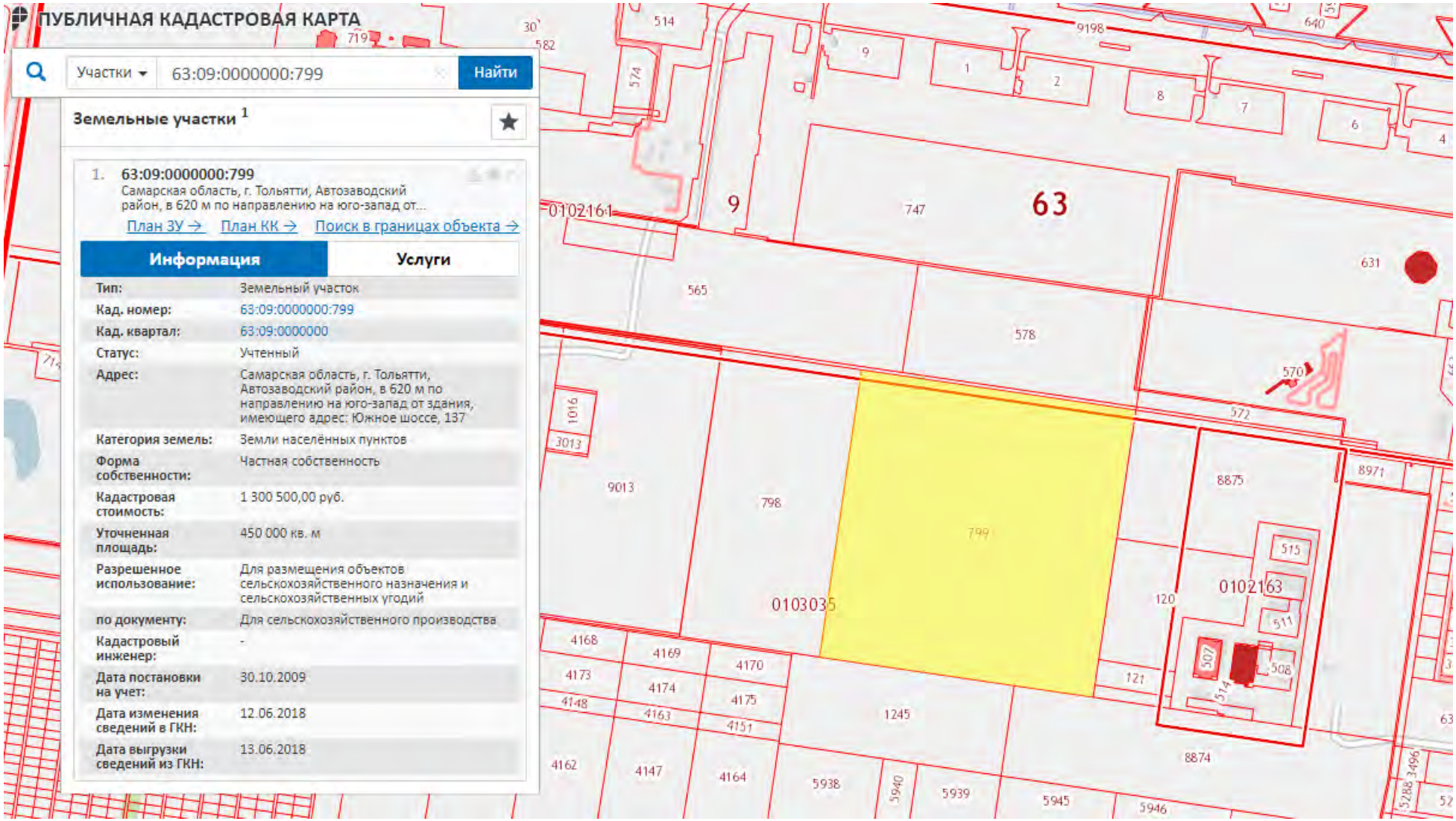
Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельные участки общей площадью 680 000,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти.

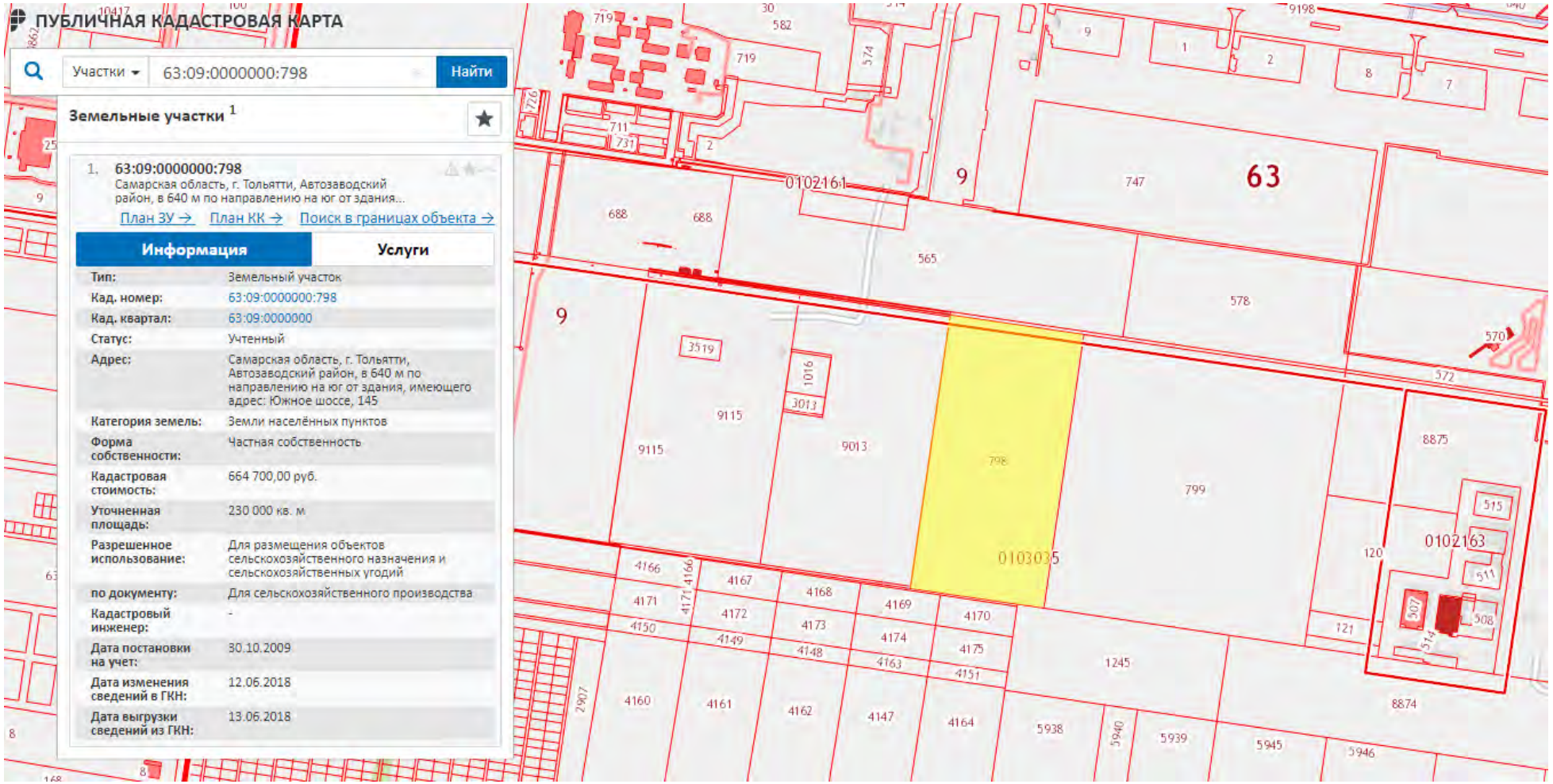
Расположение участка с кадастровым номером 63:09:0000000:798 на карте г. Тольятти



Расположение участка с кадастровым номером 63:09:0000000:799 на карте г. Тольятти




ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
63:09:0000000:799
Найти
Земельные участки 1
1. 63:09:0000000:799
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от...
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 63:09:0000000:799
Кад. квартал: 63:09:0000000
Статус: Учтенный
Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 1 300 500,00 руб.
Уточненная площадь: 450 000 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
по документу: Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 30.10.2009
Дата изменения сведений в ГКН: 12.06.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН: 13.06.2018
63
9
0102161
0103035
0102163
747
565
578
631
570
572
9013
798
799
8875
8971
120
121
1245
8874
4168
4169
4170
4173
4174
4175
4148
4163
4151
4162
4147
4164
5938
5940
5939
5945
5946
514
9198
640
1016
3013
515
511
507
508


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
63:09:0000000:798
Найти
Земельные участки 1
1. 63:09:0000000:798
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 640 м по направлению на юг от здания...
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 63:09:0000000:798
Кад. квартал: 63:09:0000000
Статус: Учтенный
Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 664 700,00 руб.
Уточненная площадь: 230 000 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
по документу: Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 30.10.2009
Дата изменения сведений в ГКН: 12.06.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН: 13.06.2018
63
0102161
0103035
0102163

Краткая характеристика земельных участков:

	Земельные участки 63:09:0000000:798, 63:09:0000000:799	
№	***Характеристика ЗУ***	
1	*Расположение участка*	РФ, Самарская область, г. Тольятти
	Качественные характеристики ЗУ:	
1	Наличие несогласованных построек	нет
2	Состояние земельного участка (лес/кустарники)	нет
3	Рельеф ЗУ	ровный
4	Наличие несогласованных коммуникаций	нет
5	Наличие подъездных путей	есть
6	Назначение ЗУ	Земли населенных пунктов
7	использование: целевое и фактическое	для с/х производства
8	прилегающие землепользователи	Земли населенных пунктов
9	инфраструктура (вода, свет,тепло, газ и т.д.)	нет

6.5 Фотографии объекта оценки:

Краткая информация о городе Тольятти

Общие сведения и история Тольятти

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

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

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

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

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

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

Сначала была крепость, возведенная Василием Татищевым в 1737 году и получившая название Ставрополь. Вплоть до 20 века Ставрополь представлял собой очень и очень скромное (даже по меркам того времени) поселение с 6000 жителей, одной больницей, двумя гостиницами и 4 ветряными мельницами. А потому решение преобразовать Ставрополь в сельский населенный пункт по причине экономической несостоятельности,

принятое в 1924 году, кажется вполне логичным. Право называться горожанами ставропольчане вернули себе лишь спустя 22 года – в 1946.

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

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

Экология и климат Тольятти

В целом климат Тольятти можно определить, как ярко выраженный континентальный. А это значит, что летом здесь жарко (в среднем +21), а зимой – довольно холодно (опять же, в среднем, -11). Благоприятное (смягчающее) влияние оказывает на климат близость Куйбышевского водохранилища и лесные массивы, разделяющие районы города.

Тольятти зимой

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

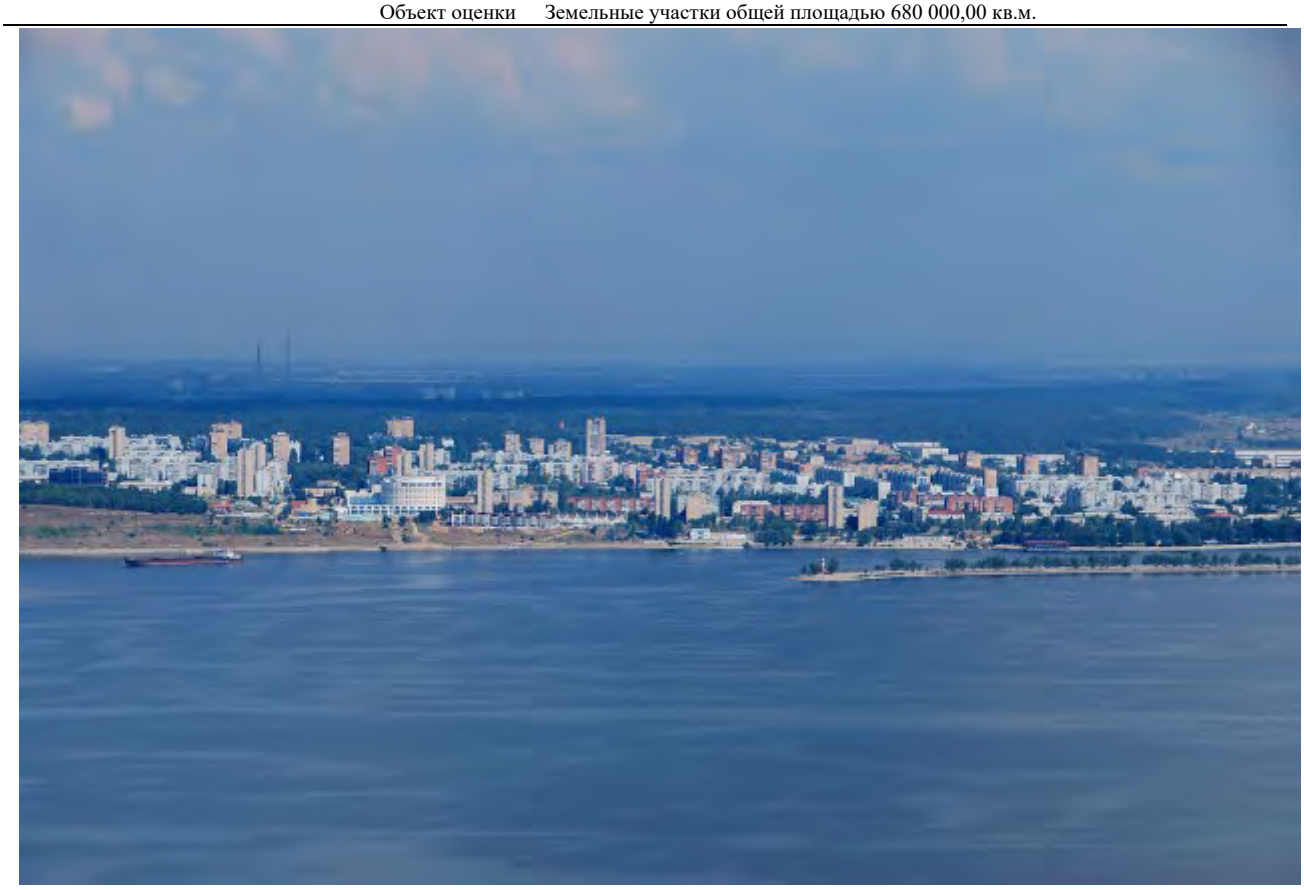
Экологическая обстановка города оставляет желать лучшего. И если раньше главными виновниками здесь были крупнейшие промышленные предприятия, окутывающие город сизой дымкой атмосферных выбросов (особенно страдают жители Центрального района), то сегодня основным источником загрязнения воздуха является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

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

Население Тольятти

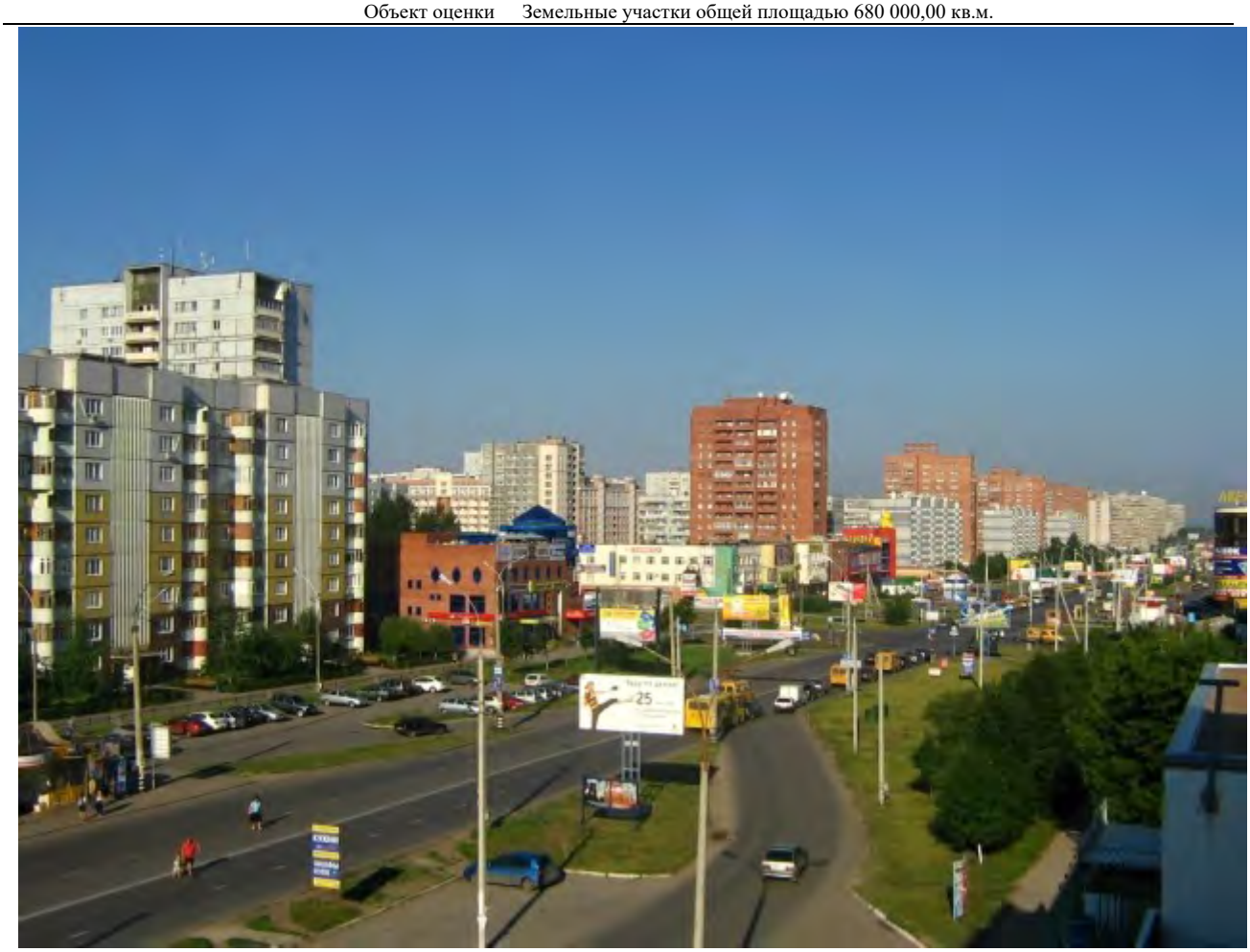
По количеству проживающих в городе людей Тольятти занимает почетное 18-е место в России (718 127 человек). Среди не областных городов он и вовсе стоит на первом месте.

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



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

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



Улица 70 лет Октября в Тольятти

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

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

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

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

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

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

Районы и недвижимость Тольятти

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

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

Карта Тольятти

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

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

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

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

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

Автозаводской район города

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

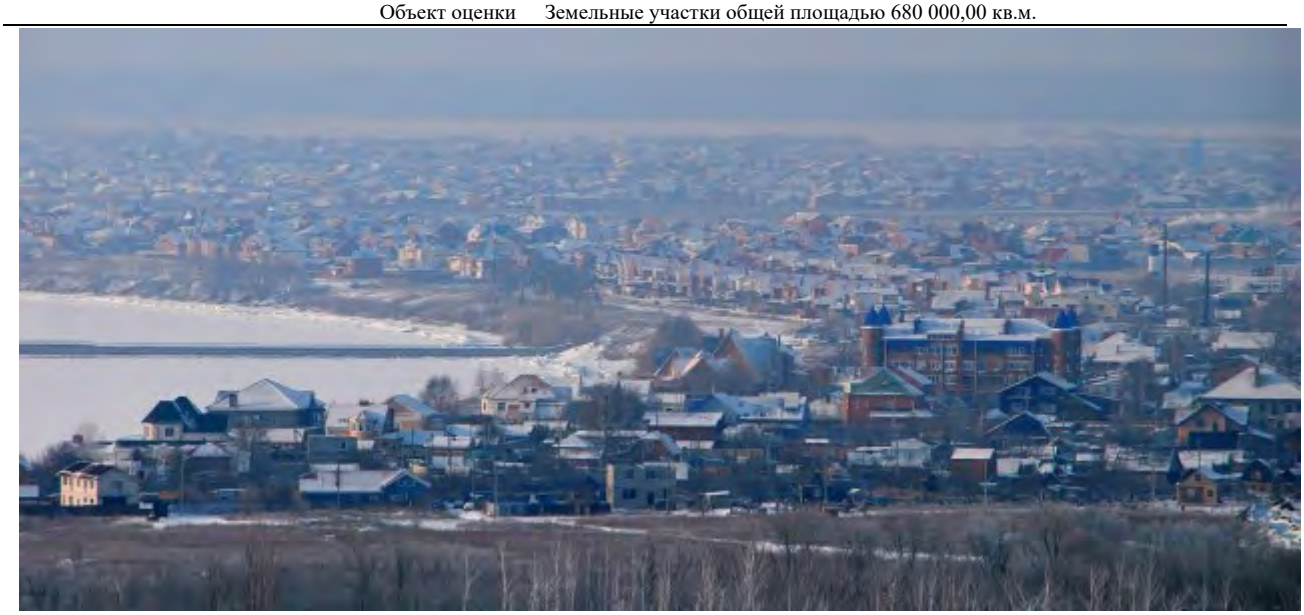
На территории Центрального района расположено здание городской мэрии и Тольяттинской Городской Думы, Тольяттинский краеведческий музей, памятник основателю города В.Н. Татищеву, городской музейный комплекс «Наследие», мемориальный комплекс «Созидателям города» и еще множество интереснейших культурных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

Памятник Татищеву

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

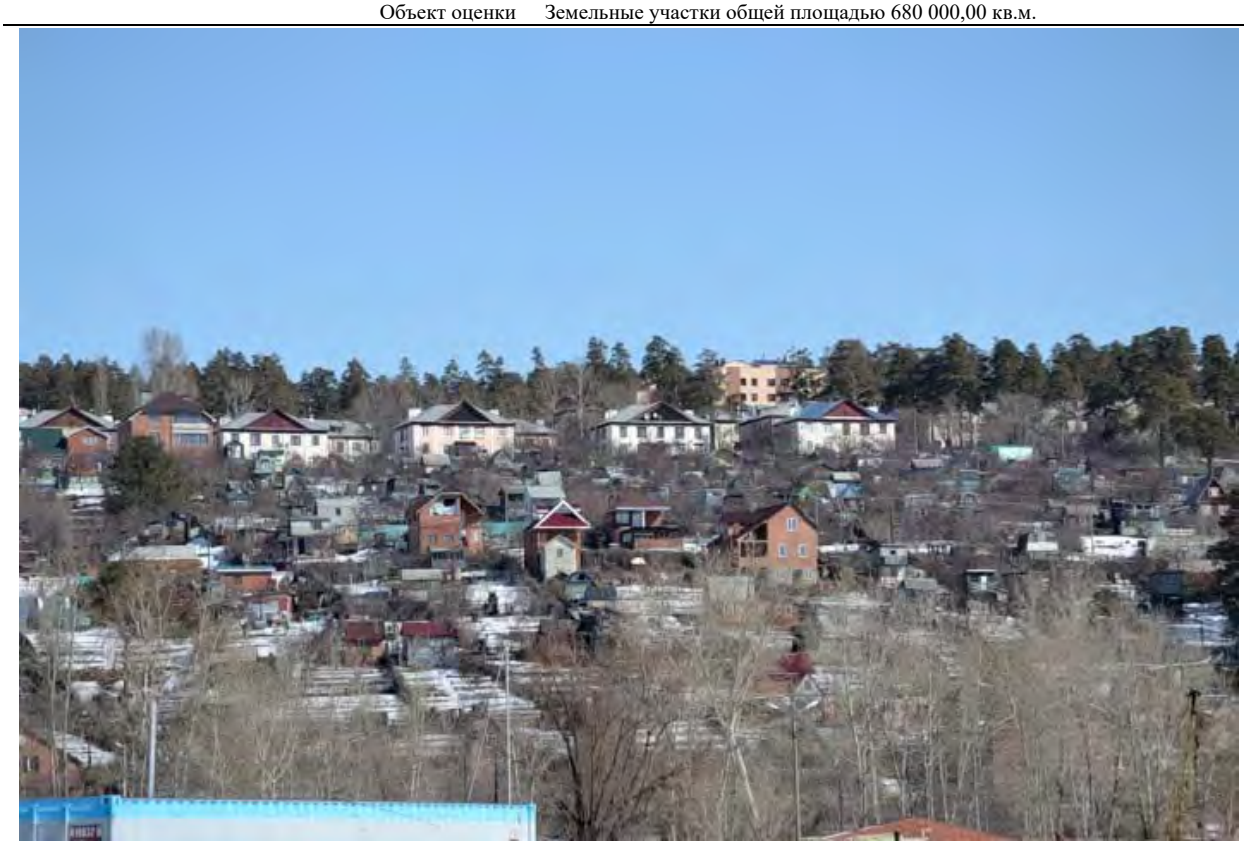
Если в основе проектировки Автозаводского района лежит так называемый «квадратно-гнездовой» метод, то Центральный район построен в соответствии с радиальной системой планировки (в центре – городской парк и центральная площадь ДК Тольятти, от которой в разные концы района расходятся улицы).

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



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

Настоящим украшением Центрального района является микрорайон Портовый (известный также как Портпоселок или Портгород) – «маленькая Швейцария». Уютно расположившись на живописном волжском берегу, он является настоящим украшением города и традиционно считается одним из самых престижных мест Тольятти. Роскошные многоэтажные коттеджи, утопающие в буйной зелени леса, прекрасная деревянная церковь, построенная на деньги прихожан, конный клуб и отсутствие типовых высотных зданий придают этому месту особое очарование. Настоящий «райский уголок»! Правда, чтобы в полной мере оценить всю прелесть проживания в этой заповедной зоне (Портпоселок, представляя собой памятник социалистической эпохи, претендует на статус историко-архитектурного заповедника) придется раскошелиться. Стоимость сотки земли под строительство коттеджа здесь колеблется в диапазоне от 10 000 до 15 000 долларов.



Вид на Портпоселок. Фото by igormo1973 (https://fotki.yandex.ru/users/igormo1973/)

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

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

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

Дворик микрорайона Шлюзовой

Инфраструктура города

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

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

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

Больше всего зданий (5 959) расположено в Центральном районе. В Комсомольском районе насчитывается 2 768 зданий. Несмотря на то, что Автозаводский район является самым крупным не только в городе, но во всем Поволжье, на его территории расположено «всего лишь» 891 здание.

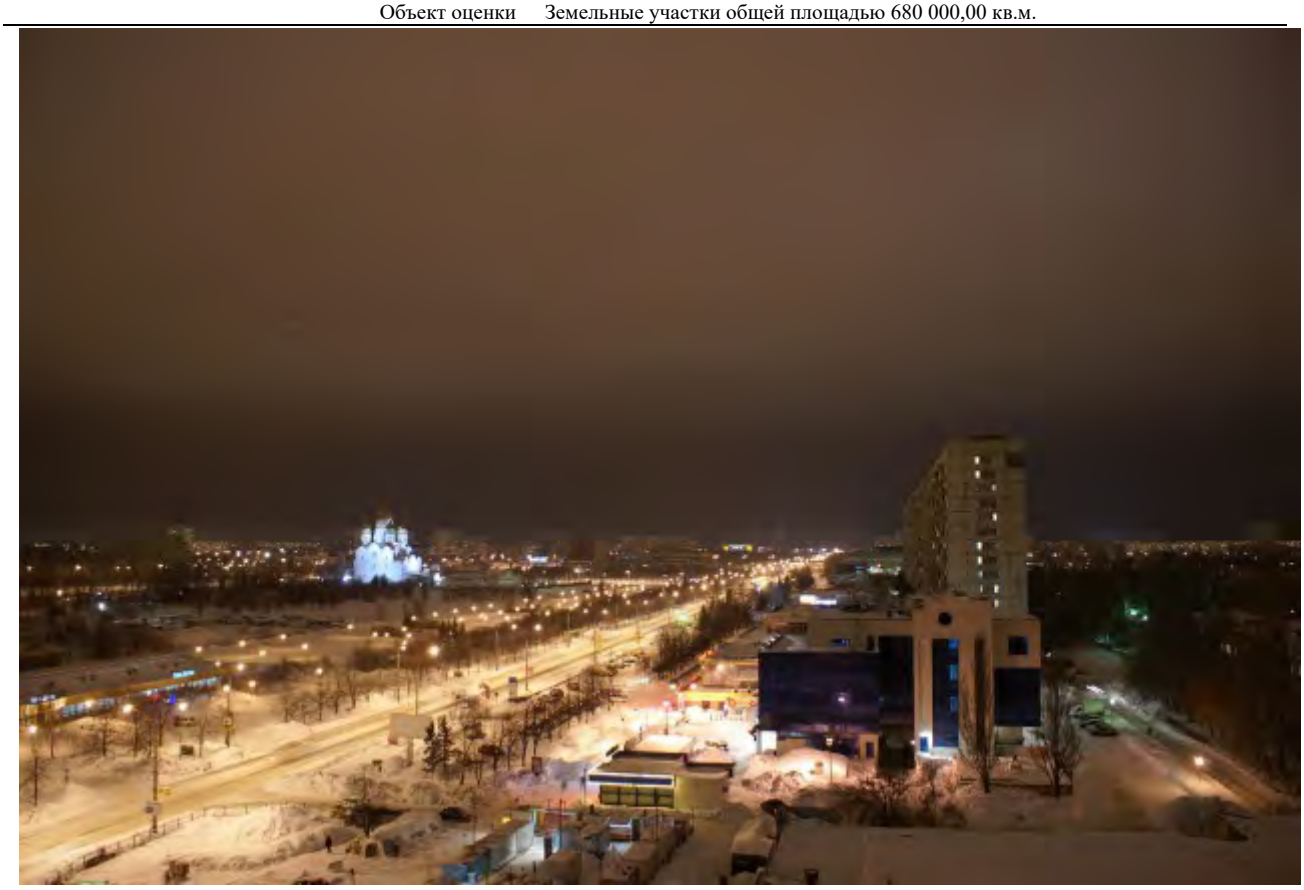
Подавляющее большинство строений в Тольятти имеет 1 или 2 этажа (7 378). На втором месте 6-, 9- и 10-этажные. Их в городе насчитывается 708. Также в Тольятти есть 656 5-этажных, 491 3-х и 4-х этажных, 259 12-этажных и более высотных зданий.

Не обошла Тольятти стороной извечная проблема плохих дорог. Каждую весну городские дороги выглядят так, как будто они подверглись ковровому бомбометанию. Ямы бывают просто устрашающих размеров. Если учесть, что ливневые с токи уже на протяжении многих лет не справляются со своей задачей, скрытые под водой ямы таят нешуточную угрозу автолюбителям. Трудно сказать с чем это связано, но в 2012 году резко возросло

количество судебных исков к организациям, отвечающим за состояние дорожного полотна. Интересно, что все эти иски были удовлетворены и пострадавшие автовладельцы получили необходимую компенсацию.

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

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



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

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

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

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

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

Предприятия и работа в Тольятти

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

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

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

Автоваз

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

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

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

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

Казалось бы, город с таким количеством крупных промышленных объектов, просто обречен на процветание. Однако вот уже на протяжении нескольких последних лет тольяттинцы живут в постоянном страхе – «Что день грядущий нам готовит?» После

массовых увольнений в кризисные годы миф о стабильности работы «у станка» был окончательно развеян. Да и зарплаты до сих пор не могут оправиться от шока и выйти хотя бы на докризисный уровень.

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

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

Офис Автоваза

Достопримечательности Тольятти

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

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

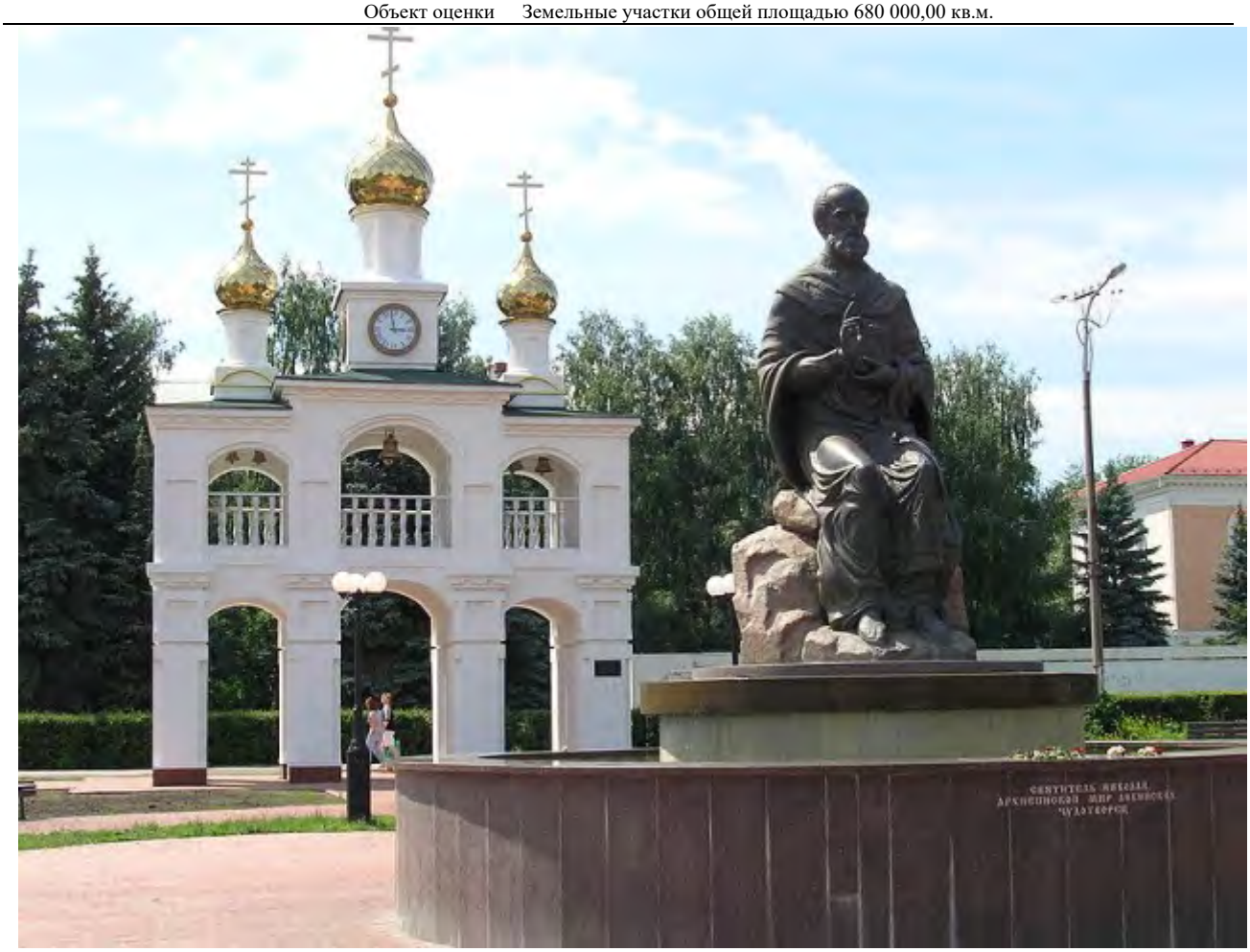
В Автозаводском районе особой популярностью пользуются Вечный огонь, расположенный в Парке Победы, и памятник Преданности, установленный в честь немецкой овчарки, которая 7 лет ждала на обочине дороги своих погибших в автокатастрофе хозяев. Чтобы молодожены хранили верность друг другу и были счастливы,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

Памятник Преданности

Любители техники могут посетить технический музей ОАО «АВТОВАЗ». На площади 38 гектаров расположены порядка 3 000 мелких экспонатов и свыше 460 крупных. В музее можно увидеть оружие времен Первой и Второй мировых войн, военную технику, легковые и грузовые автомобили отечественного и иностранного производства, сельскохозяйственную, железнодорожную и космическую технику. Главной изюминкой музейной экспозиции является дизельная подводная лодка Б-307. За ее перемещением с Волги на территорию музея следила вся Россия. В тот день все выпуски новостей на центральных телеканалах страны делали прямые включения с места событий.

Технический музей в Тольятти

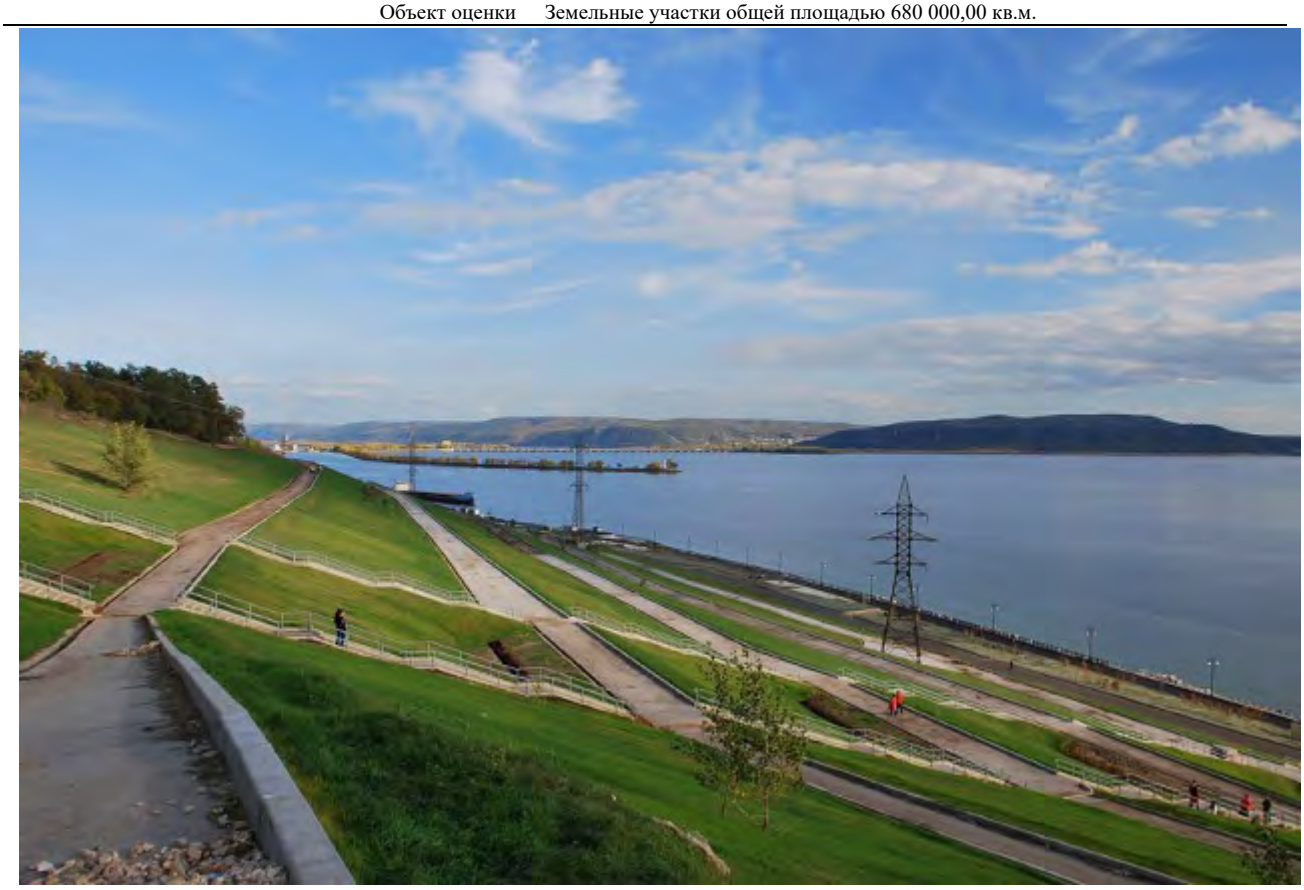
В Центральном районе из достопримечательностей можно выделить памятник основателю Ставрополя Татищеву, который располагается на набережной в Портпоселке, комплекс, расположенный возле гостиницы «Жигули» и состоящий из памятника Николаю Чудотворцу и звонницы



Памятник Николаю Чудотворцу

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

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



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

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

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

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

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

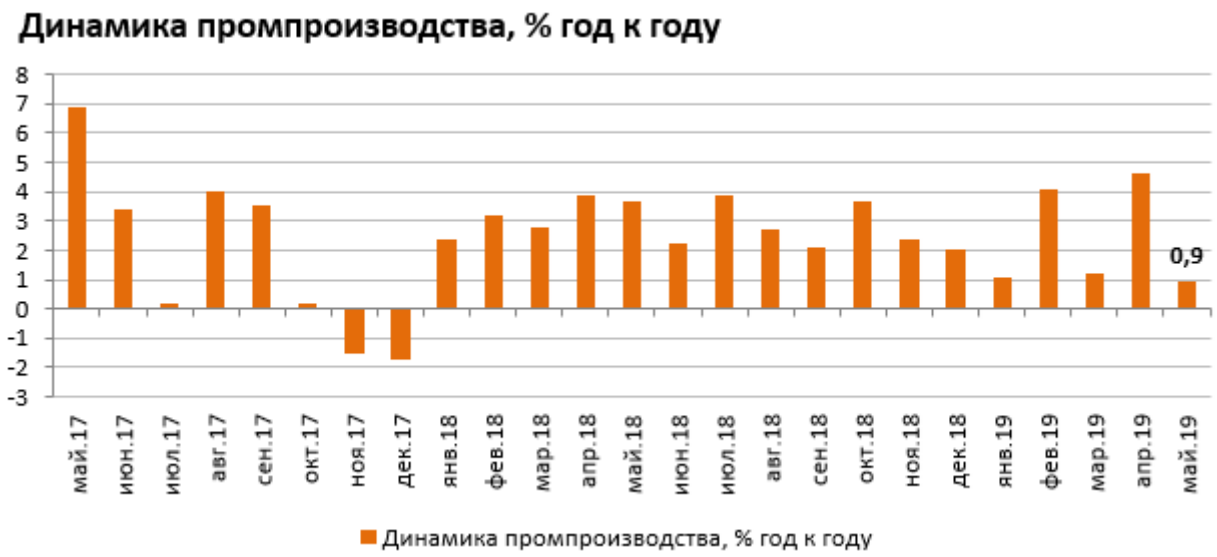
В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в **«Добыче полезных ископаемых»** рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Январь-май'19	**+4,3**	**+1,6**	**-0,4**	**+2,2**

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме **«Электроэнергии, газа и пара»**. При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент **«Обрабатывающие производства»**показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор **«Электроэнергия, газ и пар»**. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-май 2019	Май 2019 / Май 2018	Январь-май 2019 / Январь-май 2018
Добыча угля, млн тонн	180	-1,7%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	232	+1,3%	+2,7%
Природный газ, млрд м3	285	+4,6%	+3,4%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+6,3%	+10,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	-5,1%	-5,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+6,0%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	59,9	-2,1%	+12,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-4,1%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,4	+6,6%	+5,0%
Цемент, млн тонн	20,0	+7,6%	+11,6%
Бетон товарный, млн м3	12,2	+19,1%	+25,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,6	+0,9%	+0,0%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-1,0%	-2,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	645	-6,1%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	55,7	+0,7%	-2,3%

Выпуск в **добывающем сегменте** в мае 2019 года оказался разнонаправленным: **добыча нефти** и **газа** увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем **добычи угля** снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост **добычи угля** был нивелирован, а темпы роста **добычи нефти** и **газа** замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы** и **рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

Показатель	Январь-апрель 2019 г.	Справочно: Январь-апрель 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 454,5	+3 603,4
Доля убыточных предприятий	33%	34,2%

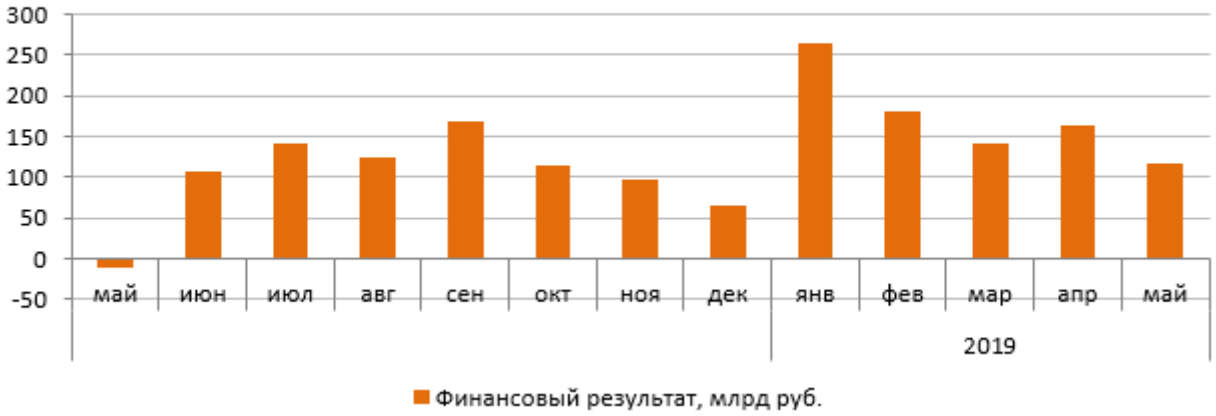
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2019 г., млрд руб.	Январь-апрель 2019 г. / Январь-апрель 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+139,7	+79,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 284,9	-3,3%
Обрабатывающие производства	+1 552,9	+80,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+411,3	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+339,6	+21,0%
Водоснабжение	+7,5	-29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 210,9	> в 2,3 раза
Строительство	+48,9	> в 5,8 раз
Транспортировка и хранение	+271,0	+64,6%
Информация и связь	+143,1	+30,6%

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (рост в 2,3 раза), **«Обрабатывающие производства»** (+80,8%), а также **«Сельское хозяйство»** (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты **«Водоснабжение»** (-29,9% по итогам января-апреля), а также **«Добыча полезных ископаемых»** (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2

Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).

Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2019 / Январь-апрель 2018, %
Экспорт, в т. ч.	137,6	+0,0
Топливно-энергетические товары	91,8	+2,2
Металлы и изделия из них	13,5	-5,8
в т. ч. цветные металлы	5,6	+18,5
Машины, оборудование и транспортные средства	6,9	-12,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	8,4	-0,1
калийные удобрения	0,6	+38,5
азотные удобрения	1,0	+12,5
Продовольственные товары и с/х сырье	7,4	-0,5
Импорт, в т. ч.	77,6	-1,0
Машины, оборудование, транспортные средства	33,8	-1,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,8	-1,2
Продукция химической промышленности	14,2	+1,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям** (+38,5%), а также **цветным металлам** (+18,5%), при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%.. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции **машины, оборудование и транспортные средства** (-12,8%). Что касается импорта, то здесь не

было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

Показатель	Январь-май 2018	Январь-май 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	48,7	+3,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	18,9	35,2	+86,2%
	1.06.18	**1.06.19**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	456,6	495,2	+8,5%
	1.04.18	**1.04.19**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	468,8	-9,9%

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

Выводы:

- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;***
- ***Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;***
- ***Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;***
- ***Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;***
- ***Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям населенных пунктов, для с/х производства.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа. Граничит на западе с Ульяновской областью, на севере – с Республикой Татарстан, на востоке – с

Оренбургской областью, на юго-западе – с Саратовской областью, в самой южной точке имеет соприкосновение с Республикой Казахстан.

По состоянию на 01.01.2014 г. земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га. На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 4070,1 тыс. га[1], то есть почти 76%всей территории.

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3796,5 тыс. га (93,28 %), в том числе: пашни – 2857,7 тыс. га (70,21%), залежи – 105,4 тыс. га (2,58 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га(0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,1 тыс. га (18,55%). Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особенности климата Самарской области определяют разделение территории области на четыре почвенно-ландшафтные зоны, с постепенным изменением биоклиматических факторов с севера на юг: лесостепную, переходную от лесостепной к степной, степную и сухостепную. Эти зоны существенно отличаются ценностью сельскохозяйственных земель.

В лесостепной зоне преобладают черноземы типичные и выщелоченные, среднегодовое количество осадков– 500 мм (зона повышенного увлажнения), гидротермический коэффициент –1,1-1,0.

Буферная зона (переходная от лесостепной к степной) характеризуется преобладанием в почвенном составе черноземов обыкновенных. Среднегодовое количество осадков – 470 мм, гидротермический коэффициент – 1,0-0,9. Это зона умеренного увлажнения.

В степной зоне распространены черноземы обыкновенные и южные. Это зона пониженного увлажнения. Среднегодовое количество осадков – 430 мм, гидротермический коэффициент – 0,8-0,7.

Сухостепная зона характеризуется устойчивым дефицитом влажности. Среднегодовое количество осадков – 350 мм, гидротермический коэффициент – 0,7-0,6. Почвенный покров представлен черноземами южными и темно-каштановыми почвами.

Общее количество почвенных разновидностей в Самарской области достигает нескольких сотен наименований, однако в практическом земледелии учитываются различия только между основными типами почв.

Агрономическая ценность почв области неодинакова. Наиболее ценными являются типичные, выщелоченные и оподзоленные черноземы, с содержанием гумуса в пахотном слое до6-8%. Содержание гумуса у черноземов обыкновенных варьирует в интервале 5-6,6%, у черноземов южных – 4,5-5,3%. Темно-каштановые почвы содержат 3-3,6% гумуса.

Несмотря на значительный объем сельскохозяйственных земель, предложения продажи на рынке ограничены. Это вызвано рядом причин: во-первых, особенностями правового режима земель сельхозназначения, ограничивающего их свободный оборот; во-вторых, невысоким спросом; в-третьих, практически полным отсутствием в СМИ информации о предложениях к продаже так называемых земельных паев (земельных участков в составе земель общей долевой собственности). В отношении таких участков сложилась особенная ситуация: желающих продать такие объекты очень много -приехав в село можно без особых проблем найти продавца. Но право обладатели земельных долей в силу возраста, а также проживания в сельской местности не размещают предложения в Интернете или СМИ.

Фактически рынок земель сельскохозяйственного назначения начал формироваться в 2005-2006 гг. Поначалу предложения на рынке были единичны, но с 2007 г. ситуация на рынке стала меняться. В период с 2007 г. по 2011 г. на долю таких предложений приходилось около 4% рынка, с 2012 г. по 2014 г. – около 6%. Меняется и качество предложений. Если в период с 2005 г. по 2011 г. основная часть приходилась на, так называемые, «паи», то есть участки в составе земель общей долевой собственности, не выделенные в натуре, то с 2012 г. на рынке экспонируются земельные участки на праве собственности, сформированные путем выдела из земель долевой собственности. Такие участки, разумеется, стоят дороже. Так, к примеру, в 2015 г. земельные паи, не выделенные в натуре, предлагаются к продаже в среднем по 5-7 тыс. руб. за 1 га. Если же участки выделены из общей долевой собственности и их границы установлены на местности, цена предложений вырастает, как минимум, в 3-4 раза.

Хочется обратить особое внимание на цены предложений на земли сельскохозяйственного назначения. Никакой другой сегмент рынка не представляет такого широкого диапазона цен! Даже поверхностный обзор предложений позволяет в одном и том же муниципальном районе выявить участки, стоимость которых отличается в десятки раз.

Ценовой разброс способен ввести в заблуждение даже опытного оценщика. Во избежание ошибок следует понять, прежде всего, степень инвестиционной привлекательности экспонируемых земельных участков.

Информация, полученная из текстов объявлений и опроса продавцов, выявила следующие тенденции.

В случаях, когда земельные участки примыкают к населенным пунктам, автотрассам, водным объектам, и юридически возможен перевод их в категорию земель населенных пунктов или земель промышленности, цены предложений превышают 500 тыс. руб./га. Верхняя граница предложений в текущем году – более2000 тыс. руб./га.

Довольно высокий уровень цен отмечается по участкам, расположенным в местах с хорошей транспортной доступностью, в радиусе до 40-50 км от Самары/Тольятти. Как правило, продавцы таких участков позиционируют свой товар как «участки для СНТ», то есть садовых некоммерческих товариществ.

Цены предложений варьируют в диапазоне400-500 тыс. руб./га, если участки расположены вблизи Самары или Тольятти, для удаленных от крупных населенных пунктов участков цены ниже – 150-300тыс.руб./га. Размеры таких участков невелики – от 2 до 100 га. В большинстве случаев такие участки сформированы путем выдела долей из земель общей долевой собственности бывших сельскохозяйственных предприятий.

Наиболее «дорогие» предложения встречаются по участкам, приуроченным к крупным транспортным магистралям. По всей видимости, их продавцы предполагают, что такие участки могут быть использованы для размещения объектов придорожной инфраструктуры. Кроме того, высокие цены предложений встречаются по участкам, примыкающим к черте городов (Самары, Тольятти, Сызрани).

Если же альтернативное использование сельскохозяйственных угодий невозможно (причины: удалены от населенных пунктов, имеют значительные размеры, непригодны для перевода в иные категории), уровень цен на них низкий – в пределах10-50 тыс. руб./га. В случаях, когда участки не выделены в натуре, то есть являются землями общей долевой собственности, цена их колеблется в пределах 5-7 тыс. руб./га. Встречаются и более дешевые предложения.

Таким образом, оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом подразумевает кропотливую работу по выбору объектов-аналогов. Прежде всего, следует учитывать тот факт, что правовой статус участка законодательно определен: это земли

сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства. К «дорогим» предложениям оценщику следует относиться осторожнее – далеко не всегда написанное в объявлении возможно осуществить на практике. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения специфичен, не каждый участок подлежит переводу в земли населенных пунктов или земли промышленности. Даже если получено разрешение на перевод, эта процедура сопряжена с определенными временными и материальными затратами.

Здесь оценщик напрямую сталкивается с проблемой наиболее эффективного использования(НЭИ).

Анализ наилучшего использования участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, ни в коем случае не предполагает альтернативного использования (для коттеджной застройки, объектов придорожной инфраструктуры и т.д.).

Для таких сельскохозяйственных угодий, как пашня, НЭИ – это использование участка в составе научно обоснованного севооборота, способствующего не только получению высоких урожаев при минимальных затратах, но и восстановлению и повышению плодородия почвы.

Применительно к сенокосам и пастбищам наиболее эффективным является их использование в системе сенокосо- и пастбище оборотов, смысл которых заключается в том, что эти угодья разбиваются на участки, которые по очереди стравливаются животным или скашиваются, причем один из участков в этом году не используется совсем – чтобы семена трав могли созреть и упасть в почву. Их всхожесть сохраняется годами, что позволяет обойтись без искусственного подсева, внесения удобрений и дополнительных механических обработок. НЭИ для залежи – это рассмотрение вариантов перевода в иное угодье – пашню, пастбище, сенокос, в результате которого отдача от участка будет максимальной при сохранении природно-экологического баланса территории.

Анализ массива данных по предложениям к продаже сельскохозяйственных угодий в Самарской области в 2013-2014 гг., выполненный автором статьи, демонстрирует следующие показатели.

По виду права: участки в общей долевой стоимости («паи»), не выделенные в натуре: 9%; участки в собственности граждан и юридических лиц: 91% .

Здесь следует отметить, что рынок не отражает реальной ситуации. Как отмечалось выше, реальный объем предложений по продаже земельных паев в разы выше.

По площадям: от 1 га до 20 га - 65%; от 20 га до 100 га -20%; от 100 га до 500 га - 11%; от 500 га до 1000 га - 3%; свыше 1000 га – 1%.

По ценам: в пределах 10-50 тыс. руб./га – 29%; 100-300тыс. руб./га-21%; 400-500 тыс. руб./га -16%; свыше 500 тыс. руб./га – 34%.

Источник: Аналитическое агентство RWAY

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

Аналоги для земельного участка:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	antril.ru	mls-city.ru	samara.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
8	Площадь, кв.м.	10 000,00	12 100,00	10 000,00	29 000,00	142 000,00
	Стоимость, руб.	4 000 000,00	4 600 000,00	2 500 000,00	8 700 000,00	29 820 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	400,00	380,17	250,00	300,00	210,00
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок промышленного назначения
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/200465540/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/152969797/	http://www.antril.ru/objects/2/386/	https://mls-city.ru/commerc.php?type=card&cn=8320832&cid=2015	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_14.2_ga_promnaznacheniya_1199061188

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;». Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне от 210,00 – 400,00 руб./ кв. м

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 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

исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:09:0000000:798	230 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	для с/х производства
2	63:09:0000000:799	450 000,00	Земли населенных пунктов	для с/х производства	для с/х производства
	Итого:	**680 000,00**			

10ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

10.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.***

11РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	antril.ru	mls-city.ru	samara.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
8	Площадь, кв.м.	10 000,00	12 100,00	10 000,00	29 000,00	142 000,00
	Стоимость, руб.	4 000 000,00	4 600 000,00	2 500 000,00	8 700 000,00	29 820 000,00

9	Стоимость, руб./кв.м.	400,00	380,17	250,00	300,00	210,00
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок промышленного назначения
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/200465540/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/152969797/	http://www.antril.ru/objects/2/386/	https://mls-city.ru/commerc.php?type=card&cn=8320832&cid=2015	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_14.2_ga_promnaznacheniya_1199061188

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

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

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 121, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 11,3-12,5% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -11,9%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 121., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

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

открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с идентичными категориями земель – земли населенных пунктов, но разным вариантами разрешенного использования.

Проведя анализ правил застройки и землепользования (ПЗЗ) г. Тольятти, Оценщик установил, что объект оценки и объекты-аналоги могут считаться сопоставимыми, введение корректировки не требуется.

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

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 31:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

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

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки (63:09:0000000:798)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		4 000 000	4 600 000	2 500 000	8 700 000	29 820 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	230 000,00	10 000	12 100	10 000	29 000	142 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**400,00**	**380,17**	**250,00**	**300,00**	**210,00**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**308,03**				
7	**Коэффициент вариации**		**26,53%**				
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		400,00	380,17	250,00	300,00	210,00
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**
	Корректировка ед. цены		-47,60	-45,24	-29,75	-35,70	-24,99
	Скорректированная ед. цена		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	для с/х производства	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок промышленного назначения
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01

12	**Местоположение**	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
14	**Площадь, кв.м**	230 000,00	10 000,00	12 100,00	10 000,00	29 000,00	142 000,00
	Корректировка		**-28,00%**	**-28,00%**	**-28,00%**	**-17,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		-98,67	-93,78	-61,67	-44,93	0,00
	Скорректированная ед. цена		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
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		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
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		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
	Среднее значение, руб./кв.м		**211,57**				
17	**Коэффициент вариации**		**18,65%**				
18	**Число внесенных корректировок**	9,00	2	2	2	2	1
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-146,27**	**-139,02**	**-91,42**	**-80,63**	**-24,99**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-36,57%**	**-36,57%**	**-36,57%**	**-26,88%**	**-11,90%**
		1,00	0,222	0,222	0,222	0,222	0,111
		27,03	4,505	4,505	4,505	4,505	9,009
21	**Удельный вес**	1,00	0,167	0,167	0,167	0,167	0,333
22	**Удельная стоимость**		42,37	40,27	26,48	36,63	61,61
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**207,36**					

Таблица 11-2 Расчет удельной стоимости объектов оценки (63:09:0000000:799)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		4 000 000	4 600 000	2 500 000	8 700 000	29 820 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	450 000,00	10 000	12 100	10 000	29 000	142 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**400,00**	**380,17**	**250,00**	**300,00**	**210,00**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**308,03**				
7	**Коэффициент вариации**		**26,53%**				
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		400,00	380,17	250,00	300,00	210,00

8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**	**-11,90%**
	Корректировка ед. цены		-47,60	-45,24	-29,75	-35,70	-24,99
	Скорректированная ед. цена		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	для с/х производства	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок сельскохозяйственного назначения	Участок промышленного назначения	Участок промышленного назначения
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
12	**Местоположение**	Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н в 620 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137	Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село	Самарская область, Тольятти, ул. ГСП	Самарская область, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Заставная ул.	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
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		352,40	334,93	220,25	264,30	185,01
14	**Площадь, кв.м**	450 000,00	10 000,00	12 100,00	10 000,00	29 000,00	142 000,00
	Корректировка		**-28,00%**	**-28,00%**	**-28,00%**	**-17,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		-98,67	-93,78	-61,67	-44,93	0,00
	Скорректированная ед. цена		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
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		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
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		253,73	241,15	158,58	219,37	185,01
	Среднее значение, руб./кв.м		**211,57**				
17	**Коэффициент вариации**		**18,65%**				
18	**Число внесенных корректировок**	9,00	2	2	2	2	1
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-146,27**	**-139,02**	**-91,42**	**-80,63**	**-24,99**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-36,57%**	**-36,57%**	**-36,57%**	**-26,88%**	**-11,90%**
		1,00	0,222	0,222	0,222	0,222	0,111
		27,03	4,505	4,505	4,505	4,505	9,009
21	**Удельный вес**	1,00	0,167	0,167	0,167	0,167	0,333
22	**Удельная стоимость**		42,37	40,27	26,48	36,63	61,61

23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**207,36**					

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	63:09:0000000:798	230 000,00	207,3600	47 692 800,00
2	63:09:0000000:799	450 000,00	207,3600	93 312 000,00
	Итого:	**680 000,00**		**141 004 800,00**

Источник информации: расчет Оценщика

12СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	63:09:0000000:798	230 000,00	47 692 800,00	47 692 800,00
2	Земельный участок	63:09:0000000:799	450 000,00	93 312 000,00	93 312 000,00
	Интегральный показатель веса по соответствующему подходу			*1*	
	Итого:		**680 000,00**		**141 004 800,00**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 18 сентября 2019 года составляет:

141 004 800,00 (Сто сорок один миллион четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).

13ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №7 от 29 августа 2019 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельные участки общей площадью 680 000,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 18 сентября 2019 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-07-0919-09 от 29 августа 2019 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 сентября 2019 года составляет (НДС не облагается):

141 004 800,00 (Сто сорок один миллион четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).

в том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	63:09:0000000:798	230 000,00	47 692 800,00
2	63:09:0000000:799	450 000,00	93 312 000,00
	Итого:	**680 000,00**	**141 004 800,00**

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

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

18 сентября 2019 года

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2018» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №23, 2018 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

  (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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.ru

25.07.2019 № 07-05000/19

на № б/н от 23.07.2019

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №42-05/19

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)

Наличие дисциплинарных взысканий (за последние 2 (два) года) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

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

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

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«25» сентября 2016 года** по «**24» сентября 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.** 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
12. ФРАНШИЗА:	12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: -первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.** -второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.** -третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.** -четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.** -пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.** 13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.
14. ЮРИСДИКЦИЯ:	14.1. Российская Федерация.
15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора. 15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора. Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии. Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.
16. УВЕДОМЛЕНИЯ:	16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич** Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 « 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 357. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005079 - KA2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи	13 мая 2010 года
Документы-основания	Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611 Изменения и дополнения №1 от 20.08.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения и дополнения №2 от 06.10.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-2 Изменения и дополнения №3 от 15.01.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-3 Изменения и дополнения №4 от 28.03.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-4 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 20.04.2010 г. № 42-10-СК-02/2104; Договор купли-продажи от 21.04.2010г. между ООО "Февраль" и ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый рентный".
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый Рентный" (Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611, с изменениями и дополнениями №1 от 20.08.2009 г., №2 от 06.10.2009г.,№3 от 15.01.2010г.,№4 от 28.03.2010г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1, № 1448-94199611-2, № 1448-94199611-3, № 1448-94199611-4) под управлением ООО УК "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН/КПП: 6316130695/631601001; место нахождения: 443086,Россйская Федерация, г. Самара, ул.Ерошевского, д.3 "А"; Зарегистрировано: 13.03.2008гИнспекцией Федеральной налоговой службы по октябрьскому району г.Самара, свидетельство № 63 №004845618 ОГРН: 1086316002200), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ) Назначение: Земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства

63-АЕ 018901

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Площадь: 230000,00 кв.м

Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145

Кадастровый (или условный) номер

63:09:0000000:798

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 мая 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-09/043/2010-304

Государственный регистратор Миненок В.А.

Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 13.05.2010

не зарегистрированы

Государственный регистратор Миненок В.А.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи	13 мая 2010 года
Документы-основания	Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611 Изменения и дополнения №1 от 20.08.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения и дополнения №2 от 06.10.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-2 Изменения и дополнения №3 от 15.01.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-3 Изменения и дополнения №4 от 28.03.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-4 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 20.04.2010 г. № 42-10-СК-02/2104; Договор купли-продажи от 21.04.2010г. между ООО "Февраль" и ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый рентный".
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый Рентный" (Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611, с изменениями и дополнениями №1 от 20.08.2009 г., №2 от 06.10.2009г.,№3 от 15.01.2010г.,№4 от 28.03.2010г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1, № 1448-94199611-2, № 1448-94199611-3, № 1448-94199611-4) под управлением ООО УК "Первобанк Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН/КПП: 6316130695/631601001; место нахождения: 443086,Российская Федерация, г. Самара, ул.Ерошевского, д.3 "А"; Зарегистрировано: 13.03.2008г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Самара, свидетельство 63 №004845618 ОГРН: 1086316002200), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ) Назначение: Земли населенных пунктов, для

63-АЕ 018939

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

сельскохозяйственного производства
Площадь: 450000,00 кв.м
Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137

Кадастровый (или условный) номер

63:09:0000000:799

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — 12 мая 2010 года

сделана запись регистрации — 63-63-09/047/2010-358

Государственный регистратор Миненок В.А. _____

Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 12.05.2010

не зарегистрированы

Государственный регистратор Миненок В.А. _____

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Номер кадастрового квартала:	63:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137
Площадь:	450000 +/- 235кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1300500
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:09:0000000:116
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ; Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый рентный" под управлением Общества с ограниченной ответсвенностью Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63-09/047/2010-353 от 13.05.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в 620 м по направлению на юго-запад от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 137, кад.№ 63:09:0000000:799, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 450 000 кв. м
		дата государственной регистрации:		18.04.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/032-63/009/703/2016-2991/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.07.2011 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611, от 10.06.2009; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПР
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

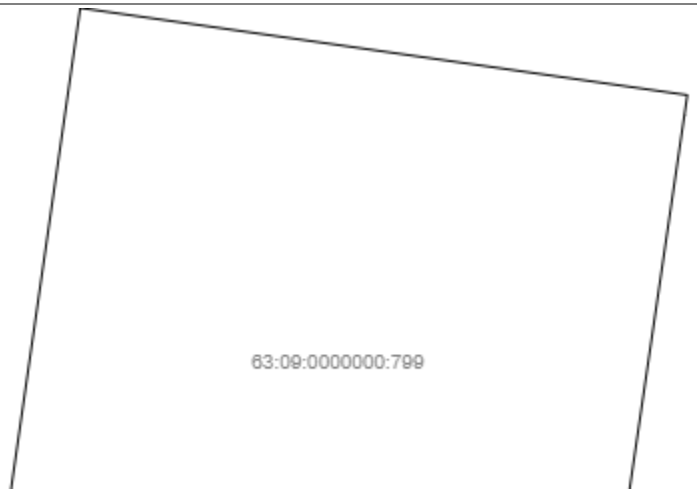
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426499.28	1313401.84	Временный межевой знак	0.1
2	426406.17	1314052.39	Временный межевой знак	0.1
3	426385.52	1314049.36	Временный межевой знак	0.1
4	425727.74	1313952.83	Временный межевой знак	0.1
5	425754.54	1313765.59	Временный межевой знак	0.1
6	425820.59	1313304.05	Временный межевой знак	0.1

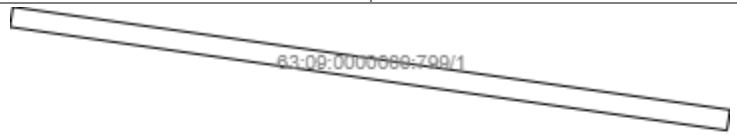
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:09:0000000:799/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

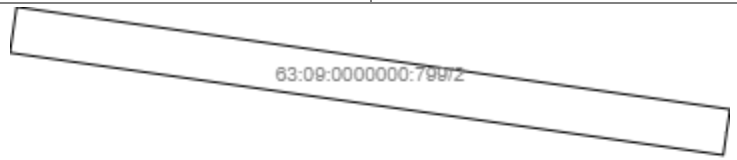
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:09:0000000:799/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	12209	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008
2	27669	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 63.09.2.166, Иной документ № 1059 от 24.12.2008

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
1	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
2	426406.17	1314052.39	626002000000	0.1
2	426406.17	1314052.39	626002000000	0.1
3	426385.52	1314049.36	626002000000	0.1
7	426481.16	1313399.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	426387.52	1314049.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	426457.6	1313395.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	426364.5	1314046.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284459855			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:799**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
1	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
2	426406.17	1314052.39	626002000000	0.1
2	426406.17	1314052.39	626002000000	0.1
3	426385.52	1314049.36	626002000000	0.1
7	426481.16	1313399.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	426387.52	1314049.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	426457.6	1313395.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	426364.5	1314046.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Номер кадастрового квартала:	63:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145
Площадь:	230000 +/- 168кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	664700
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:09:0000000:116
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ; Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первый рентный" под управлением Общества с ограниченной ответсвенностью Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент"; устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63-09/047/2010-364 от 13.05.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в 640 м по направлению на юг от здания, имеющего адрес: Южное шоссе, 145, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 230 000 кв. м
		дата государственной регистрации:		11.04.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/009-63/009/703/2016-2992/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.05.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009г. за № 1448-94199611 Изменения и дополнения №1 от 20.08.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-1 Изменения и дополнения №2 от 06.10.2009 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-2 Изменения и дополнения №3 от 15.01.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-3 Изменения и дополнения №4 от 28.03.2010 г., зарегистрированные ФСФР в реестре за № 1448-94199611-4; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПР
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426546.8	1313069.79	Временный межевой знак	0.1
2	426499.28	1313401.84	Временный межевой знак	0.1
3	425820.59	1313304.05	Временный межевой знак	0.1
4	425830	1313238.36	Временный межевой знак	0.1
5	425868.11	1312972	Временный межевой знак	0.1

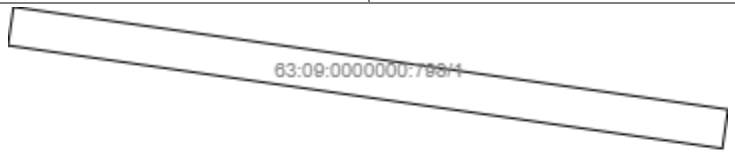
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:09:0000000:798/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

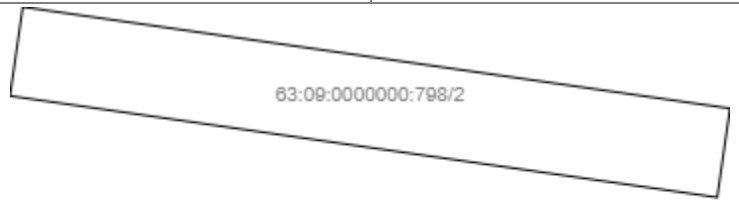
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:09:0000000:798/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	6094	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 63.09.2.55, Иной документ № 1059 от 24.12.2008
2	14122	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 63.09.2.166, Иной документ № 1059 от 24.12.2008

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426546.8	1313069.79	626002000000	0.1
1	426546.8	1313069.79	626002000000	0.1
2	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
2	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
6	426528.96	1313067.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	426481.16	1313399.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	426505.13	1313063.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	426457.6	1313395.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284460407			
Кадастровый номер:		**63:09:0000000:798**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426546.8	1313069.79	626002000000	0.1
1	426546.8	1313069.79	626002000000	0.1
2	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
2	426499.28	1313401.84	626002000000	0.1
6	426528.96	1313067.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	426481.16	1313399.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	426505.13	1313063.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	426457.6	1313395.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

В каталог Следующее →

Участок 14.2 га (промназначения)

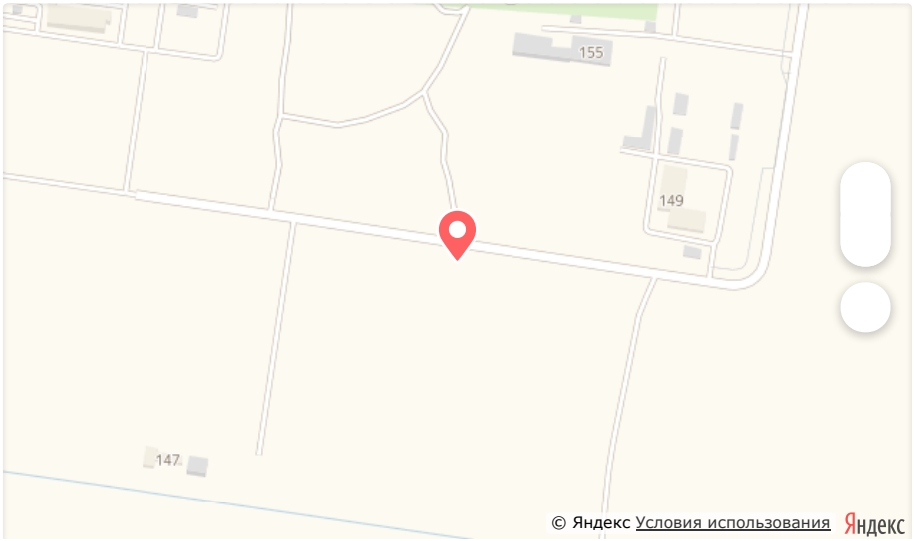
2 100 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 августа в 08:15

Площадь: 1420 сот.; Расстояние до города: в черте города

Южное шоссе
р-н Автозаводский

Скрыть карту



8 937 071-33-33

Написать сообщение

СДМ коммерческая недвижимость
Агентство

№ 1199061188, 4497 (+4)

Яндекс.Директ

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК Парк Авеню от Villagio Estate
Жилой поселок элитных таунхаусов на 23 км Новой Риги. От 90 600 рублей/м². Звоните!
parkavenue.su ›

Продам земельный участок, 1-я линия напротив завода "ВАЗ", рядом с проектируемой дорогой. Стоимость 2 100 000 руб./га

Пожаловаться

Другие объявления агентства СДМ коммерческая недвижимость

Участок 2 га (пром…
200 000 ₽/мес.,
Тольятти

Участок 1.6 га (про…
8 000 000 ₽,
Ульяновск

Участок 4.15 га (пр…
50 000 000 ₽,
Тольятти

Участок 2.43 га (пр…
100 000 000 ₽,
Самара

Участок 1.57 га (пр…
100 000 000 ₽,
Кемерово

Участок 17.3 га (пр…
150 000 000 ₽,
Самара

Участок 3.27 га (пр…
163 500 000 ₽,
Барнаул

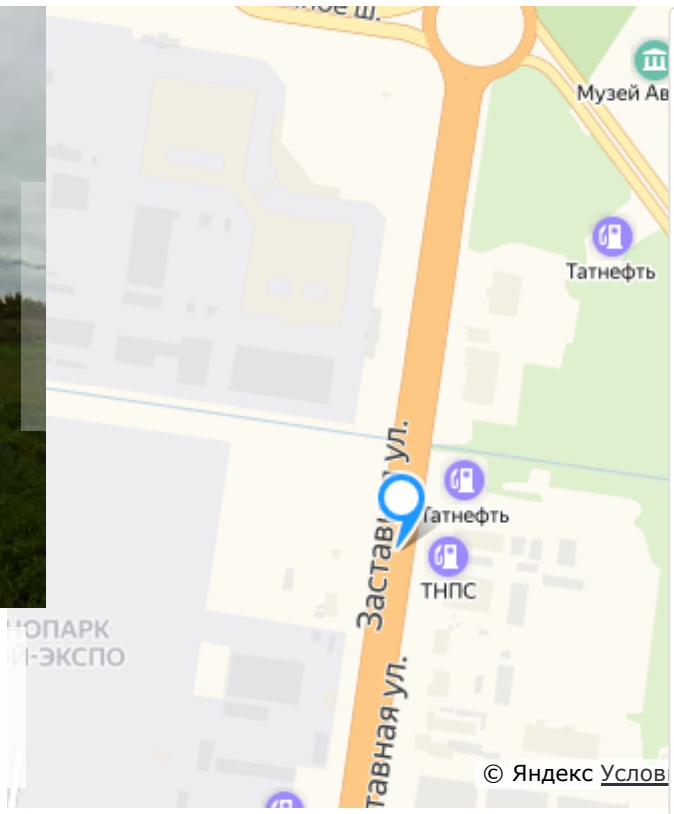
Участок 3.81 га (пр…
190 500 000 ₽,
Барнаул

Ещё объявления

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Продажа

Земля коммерческая: Тольятти, Заставная улица - 14 000 000 ₽



Триэл-сервис,
агент
89272150273
antril@inbox.ru
Оставить заявку

Триэл-сервис,
агентство недвижимости
8(927)215-02-73
Самарская область, г. Тольятти, ул.40 лет Победы, д.116, к. №1
antril@inbox.ru
antril.ru

14 000 000 ₽

Оставить заявку

Триэл-сервис

Триэл-сервис

89272150273

Земельный участок 3,9 га в собственности на первой линии по улице заставной. Зона ПК4. Коммуникации по границе участка. Возможна покупка частями. Срочная продажа! ! ! Очень дешево!!!

Адрес	Тольятти, Автозаводский, Заставная улица
Тип	Земля коммерческая
Использование	земли промышленности
Участок, сот. (сотки)	390

14 000 000 ₽

Размещен 12.10.2017, обновлен 29.08.2019

Внимание!!!

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

© ООО МЛС СИТИ. CRM для агентств недвижимости. Все права защищены.

Вверх

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
- ПОД ПРОИЗВОДСТВО
- ПОД ТОРГОВО-ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
- ПОД СТО, МОЙКИ И КАФЕ
- ДАЧИ, КОТТЕДЖИ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДЕЙСТВУЮЩИЙ БИЗНЕС

КВАРТИРЫ

ДОМА, КОТТЕДЖИ, ДАЧИ

ТИП СДЕЛКИ

ПРОДАЖА АРЕНДА

ПЛОЩАДЬ

ОТ ДО КВ. М

СТОИМОСТЬ

ОТ ДО МЛН. РУБ

ПОКАЗАТЬ

Сбросить фильтр

СТАВРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН, С.ПОДСТЕПКИ, МАССИВ "ЛУГА"

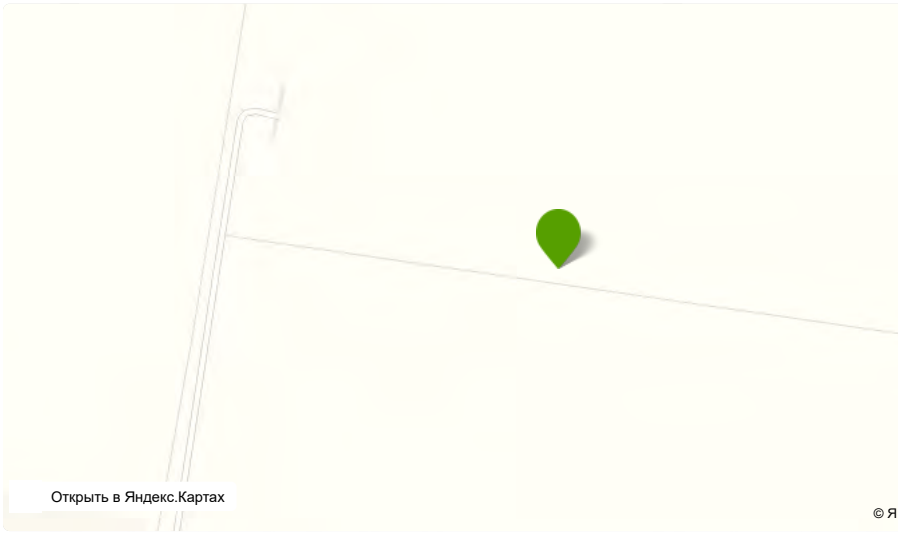
Тип сделки:	Продажа
Стоимость:	2.5 млн. руб.
Площадь:	1 га
Вид собственности:	собственность
Коммуникации:	свет, вода
Продавец:	Елена Рудаева
Телефон:	+79879024946

Размещ
1812 пр

ОС

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Участок находится за селом Подстепки, в новом массиве "ЛУГА". Документально участки относятся к с. Подстепк коммуникации свет, вода. Часть массива уже застроена, активно ведется застройка остальной площади. Место о экологически привлекательное, рядом Волга и лес. Газ планируют провести в течении года. На территории масси площади по цене 40 000 за сотку. Это массив будущего с развитой инфроструктурой.



© Триэл Сервис 2005-2019
г. Тольятти, ул. 40 лет Победы 116, отдельный вход
antril@inbox.ru

Коммерческая земля, 121 сот.

Самарская область, Тольятти, ул. ГСП

121 сот. Площадь

Земли промышленности Категория

В стоимость земельного участка входит все коммуникации (Электричество, Канализация, Водоснабжение, Тепловые сети). Предоставляется необходимый объем коммуникаций для Вашего производства бесплатно.
Земельный участок 12197 кв/м. Назначение участка: Земля населённых пунктов - для размещения промышленных объектов. Участок в собственности и не имеет ни каких обременений. Участок находится на первой линии улицы ГСП. Участок зеленый. Огорожен бетонным забором. Асфальтированные подъездные.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 600 000 ₽
Ставка	381 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

4 600 000 ₽

УСН

ID 7341281

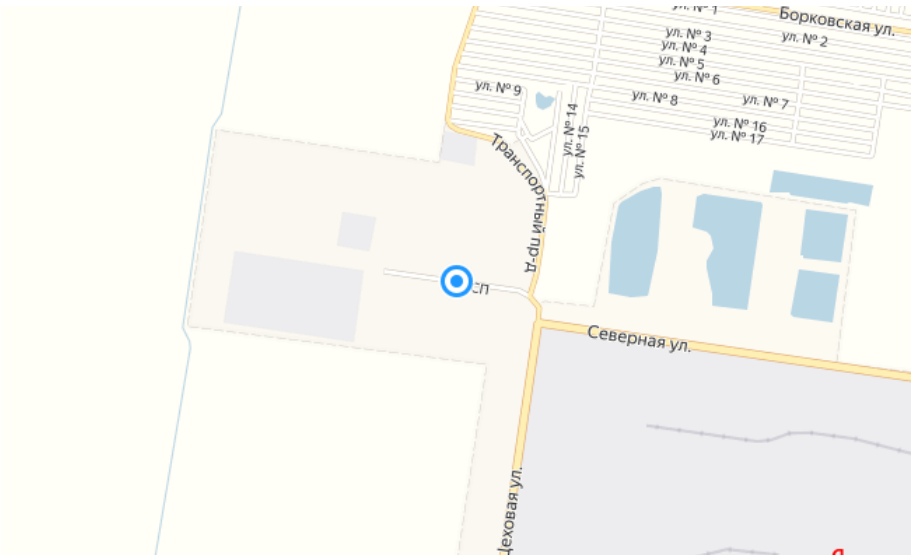
+7 960 244-78-60

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Самарская область, Тольятти, ул. ГСП

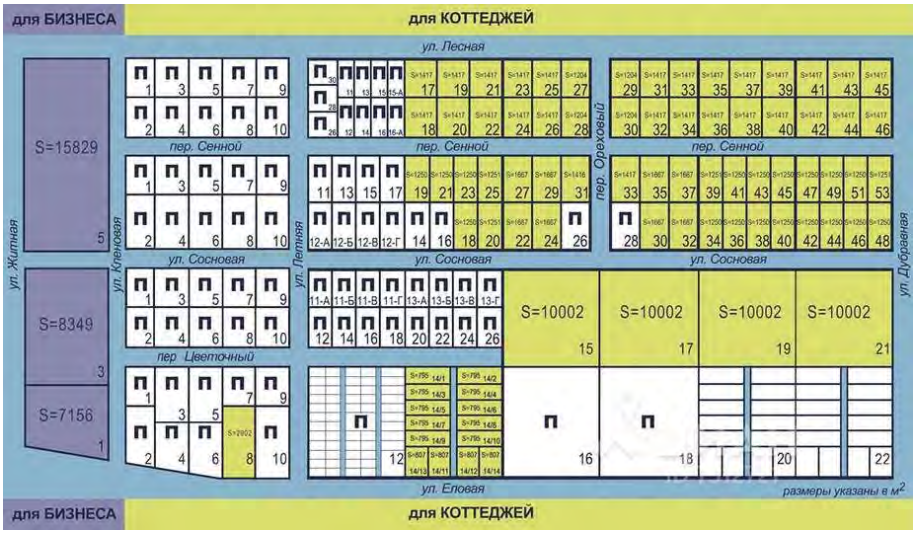


Экспорт Печать Пожаловаться

Объект продажи
Ул. ГСП
Северная улица.
Цеховая ул.
ЦИАН
ID 7341281
100
200м

Коммерческая земля, 100 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село



100 сот.
Площадь

Участок сельскохозяйственного назначения
Категория

Земля под малоэтажную застройку от 1 Га в ЖК Луга, вода,э/энергия, газ подан в 2018г. Оплата дорог, воды, э/энергии, газа и т.д. проводится индивидуальными покупателями отдельно переговоры с инвесторами.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 000 000 ₽
Ставка	400 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

4 000 000 ₽

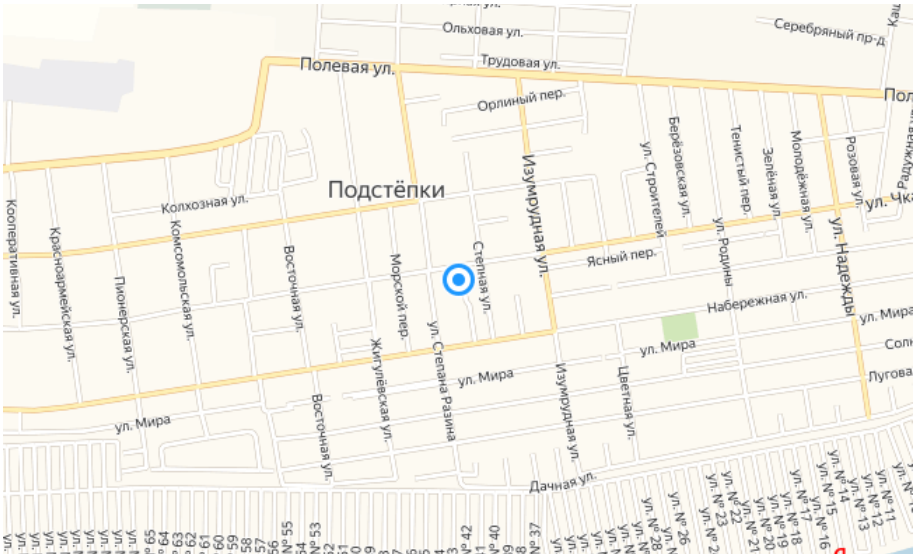
УСН

Русская Жемчужина
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года

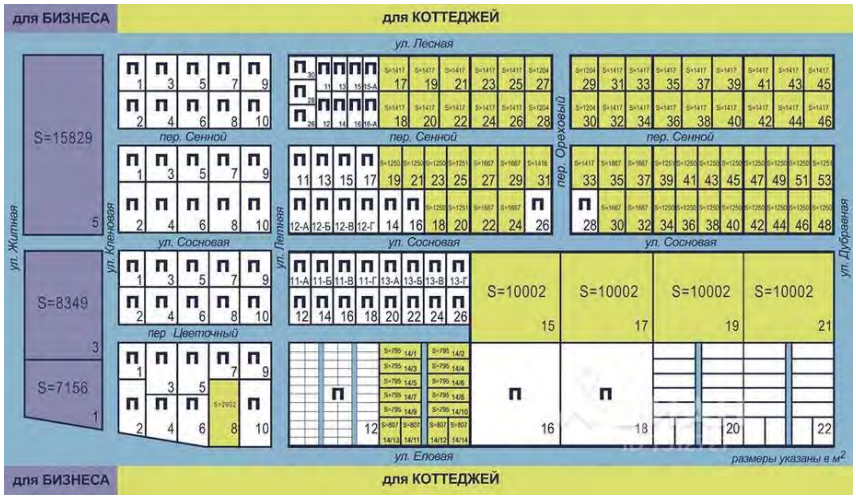
+7 986 735-18-06

Александр Петрович Апарин
Нет отзывов

Самарская область, Ставропольский район, Подстепки село



Экспорт Печать Пожаловаться


для БИЗНЕСА
для КОТТЕДЖЕЙ
ул. Лесная
пер. Сенной
пер. Ореховый
ул. Сосновая
ул. Цветочный
ул. Еловая
ул. Житная
ул. Кленовая
ул. Летняя
ул. Дубравая
S=15829
S=8349
S=7156
S=10002
размеры указаны в м²

63:32:1702002
63:32:1702001
63:32:1702005

63:32:1702001
63:32:1702005
63:32:1702008

<< _____ 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»® _____ >>