

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор  
  
В.Д. Филатов  
Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-53-0724-01

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9, 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №53 от 12 июля 2024 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9, 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 12 августа 2024 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 12 августа 2024 года (без НДС) округленно составляет:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 999 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	1 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>6 028 000,00</b>

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</b> .....	<b>14</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя</b> .....	<b>18</b>
4.2.1 Заявление оценщика .....	18
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	19
4.2.3 Сведения о независимости оценщика .....	19
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>20</b>
<b>6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>22</b>
<b>7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
<b>7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных         с указанием источников их получения</b> .....	<b>23</b>
<b>7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки</b> .....	<b>24</b>
<b>7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки</b> .....	<b>27</b>
<b>7.4 Информация о местоположении объектов оценки</b> .....	<b>33</b>
<b>7.5 Фотографии объекта оценки</b> .....	<b>42</b>
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>51</b>
<b>8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической         обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок         оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в         период, предшествующий дате оценки</b> .....	<b>51</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних         факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но         влияющих на их стоимость</b> .....	<b>59</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки .....	59
<b>8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки</b> .....	<b>62</b>
<b>8.4 Анализ рынка объекта оценки</b> .....	<b>64</b>
8.4.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	67
8.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	67
8.4.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	77

8.4.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	80
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>81</b>
9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как свободных .....	82
9.2	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как застроенных .....	84
<b>10</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>87</b>
10.1	Процесс оценки .....	87
10.2	Общие понятия и определения .....	87
10.3	Подходы к оценке объектов недвижимости .....	92
10.3.1	Рыночный (сравнительный) подход .....	93
10.3.2	Доходный подход .....	95
10.3.3	Затратный подход .....	97
10.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки .....	99
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>101</b>
11.1	Методика расчета .....	101
11.2	Выбор единиц сравнения .....	102
11.3	Подбор объектов-аналогов .....	102
11.3.1	Объекты - аналоги .....	103
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения .....	105
11.5	Определение стоимости объектов оценки .....	113
11.5.1	Расчет удельной стоимости объектов оценки .....	114
11.5.2	Стоимость земельных участков по сравнительному подходу без учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»: .....	125
11.5.3	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»: .....	125
11.6	Расчет справедливой стоимости объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки .....	127
11.6.1	Расчет стоимости объектов оценки .....	128
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>129</b>
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>130</b>
<b>14</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ ...</b>	<b>131</b>
14.1	Перечень методической литературы .....	131
14.2	Перечень источников внешней информации .....	132

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

---

**15 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....133**

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

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

**В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 года составляет без НДС округленно:**

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (без НДС), руб.	Стоимость по затратному подходу (без НДС), руб.	Согласованная справедливая стоимость (без НДС) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 028 086,75	не применялся	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 998 733,27	не применялся	2 999 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	не применялся	не применялся	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>6 028 000,00</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Таблица 1-1 Перечень объектов оценки**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

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

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

Дата оценки	12 августа 2024 года
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	Земельный участок Затратный подход: 1 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00 – Жилое строение без права регистрации проживания в нем) Сравнительный подход: 6 027 000,00руб. (удельный вес результатов подхода 1,00 – земельные участки) Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без НДС) округленно, руб.</b>	<b>6 028 000,00 руб. (Шесть миллионов двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек)</b>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года, Отчет об оценке №800-105-53-0724-01 от 12 августа 2024 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

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

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9, 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 12 августа 2024 года;</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS));</li> </ul> <p>характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</p>
Дата оценки	12 августа 2024 года
Период проведения оценки	С 12 июля 2024 года (дата заключения Задания на оценку) по 12 августа 2024 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	12 августа 2024 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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».</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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».</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.</li> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта</li> </ul>
--	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	<p>оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611</li> <li>Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li> </ul>

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

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»</b>          ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b>  <b>Почтовый адрес Оценщика</b>          Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.  <b>Номер контактного телефона Оценщика</b>          +7 (499) 502-82-03  <b>Адрес электронной почты Оценщика</b>          mail-site@okbs.ru  <b>Местонахождение оценщика</b>          офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  <b>Стаж</b>          Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).  <b>Сведения о членстве в СРОО</b>          Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)          Краткое наименование: НП «АРМО»          Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023          Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184          Телефон: +7 495 221-04-25          Email: armo@sroarmo.ru          Дата вступления: 26.05.2008 г.          Реестровый номер: 1334  <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>          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  <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>          Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.  <b>Образование Оценщика</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> </p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

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

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

### 4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит объект Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа и завершение его строительства нецелесообразно. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, затратный подход не применяется в связи с тем, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ. В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

## 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

### 4.2.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

- 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

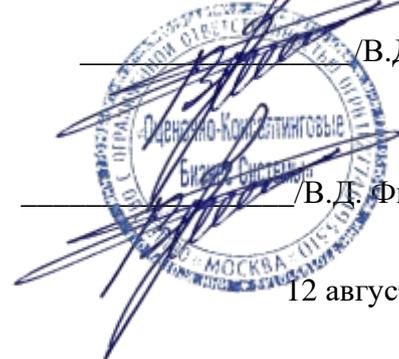
- Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ООО «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным 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 В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
\_\_\_\_\_/В.Д. Филатов/  
  
\_\_\_\_\_/В.Д. Филатов/

12 августа 2024 года

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

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

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

### 3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526

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

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

## 7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-806 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - Доверительное управление 63-63-01/282/2009-806
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-784 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - Доверительное управление 63-63-01/282/2009-784
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-798 02.11.2009 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526	Доверительное управление 63-63-01/282/2009-798

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года
Объект оценки	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производится при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

---

(обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

### 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, незарегистрированное строение "сарай"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Таблица 7-4 Жилое строение без права регистрации проживания в нем:

<b>Наименование</b>	Жилое строение без права регистрации проживания в нем
<b>Адрес местоположения</b>	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64
<b>Ранее присвоенный государственный учетный номер</b>	Инвентарный номер 4004600; Условный номер 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	Не используется
<b>Объем, куб. м</b>	Нет данных
<b>Год постройки</b>	Нет данных
<b>Этажность</b>	1, в том числе подземных 0
<b>Высота здания, м</b>	Нет данных
<b>Техническое состояние здания</b>	Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы
<b>Основные конструктивные элементы здания и их состояние</b>	Фундаменты - трещины в швах, следы выступления солей и следы увлажнения стен; наружные и внутренние капитальные стены - деревянные (массовое отслоение гниль, ослабление стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных досок, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - деревянные (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - деревянные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - отсутствуют (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные -отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют
<b>Внутренняя отделка</b>	Отсутствует
<b>Инженерное оборудование</b>	Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.
<b>Дополнительная информация</b>	Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания
<b>Имущественные права на объект</b>	Общая долевая собственность
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Доверительное управление

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Таблица 7-5 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	63:01:0208003:229	2 510 281,90	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	2 463 851,12	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	601 781,65	-	-
<b>Итого:</b>			<b>5 575 914,67</b>		

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

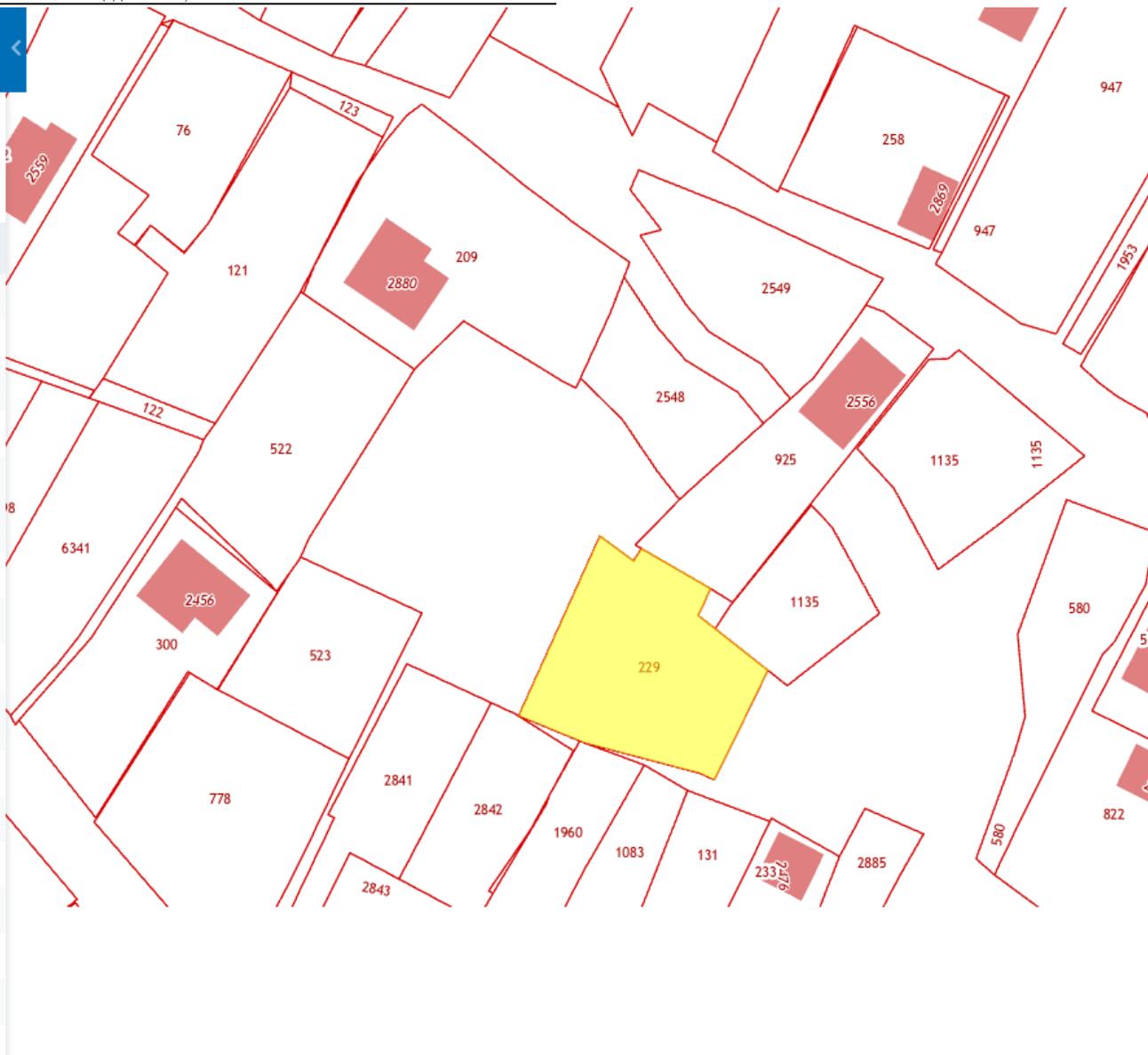
Участки 63:01:0208003:229

### Земельный участок 63:01:0208003:229

Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9  
 под садоводство

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0208003:229
Кадастровый квартал:	63:01:0208003
Адрес:	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9
Площадь уточненная:	665 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	под садоводство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 510 281,9 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	14.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Участки 63:01:0208003:1083

**Земельный участок 63:01:0208003:1083**  
Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64  
для садоводства  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0208003:1083
Кадастровый квартал:	63:01:0208003
Адрес:	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64
Площадь уточненная:	652,7 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 463 851,12 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Здание 63:01:0208004:3096** без кадастровых границ

Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64  
Жилое строение без права регистрации проживания в нем.

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	63:01:0208004:3096
кадастровый нартал:	63:01:0208004
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64
Использование:	Жилое строение без права регистрации проживания в нем.
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	28,6 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	432 395,07 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.01.2022
дата изменения:	01.01.2022

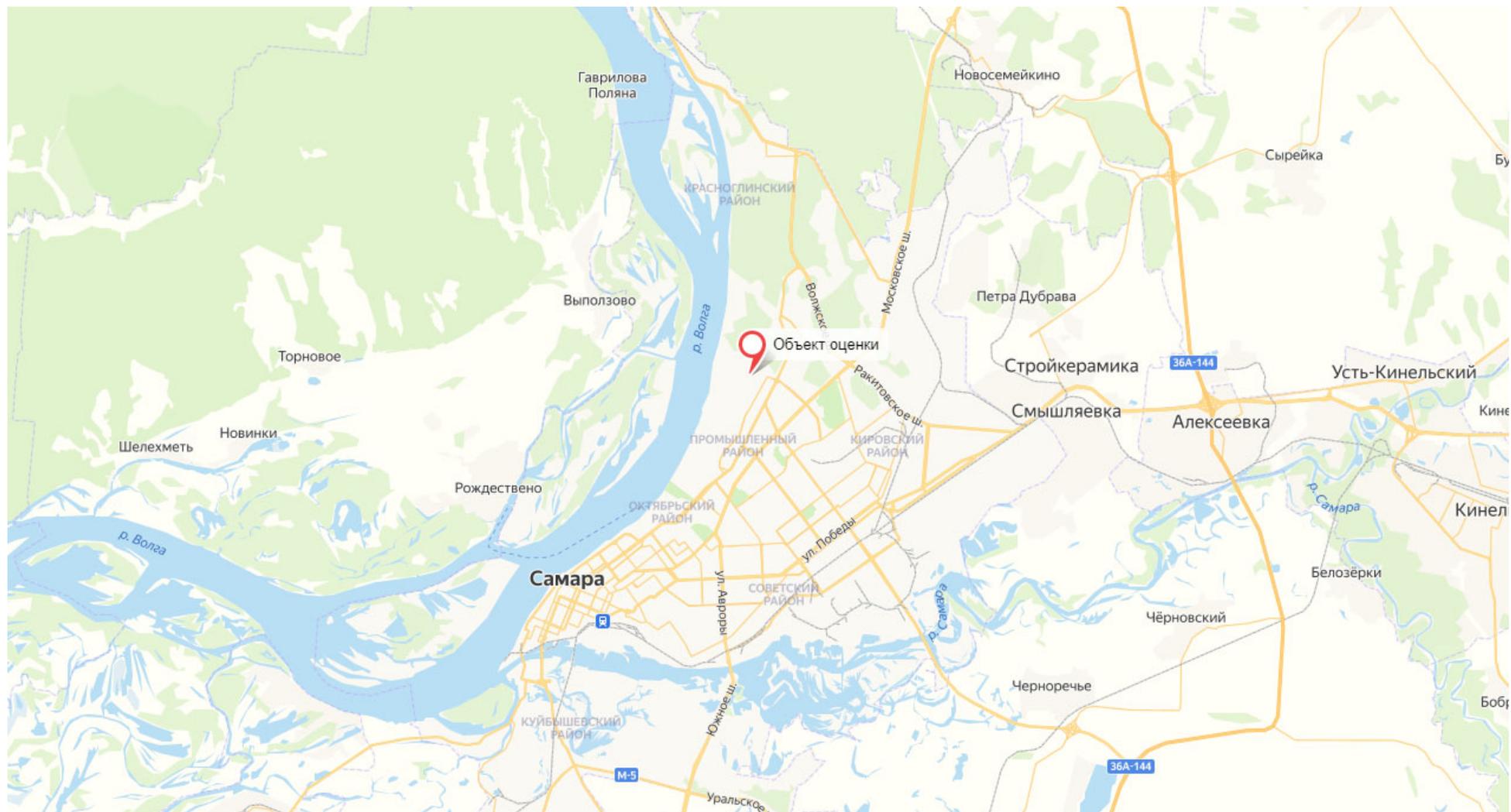
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

#### 7.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096 расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9, 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м. расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64

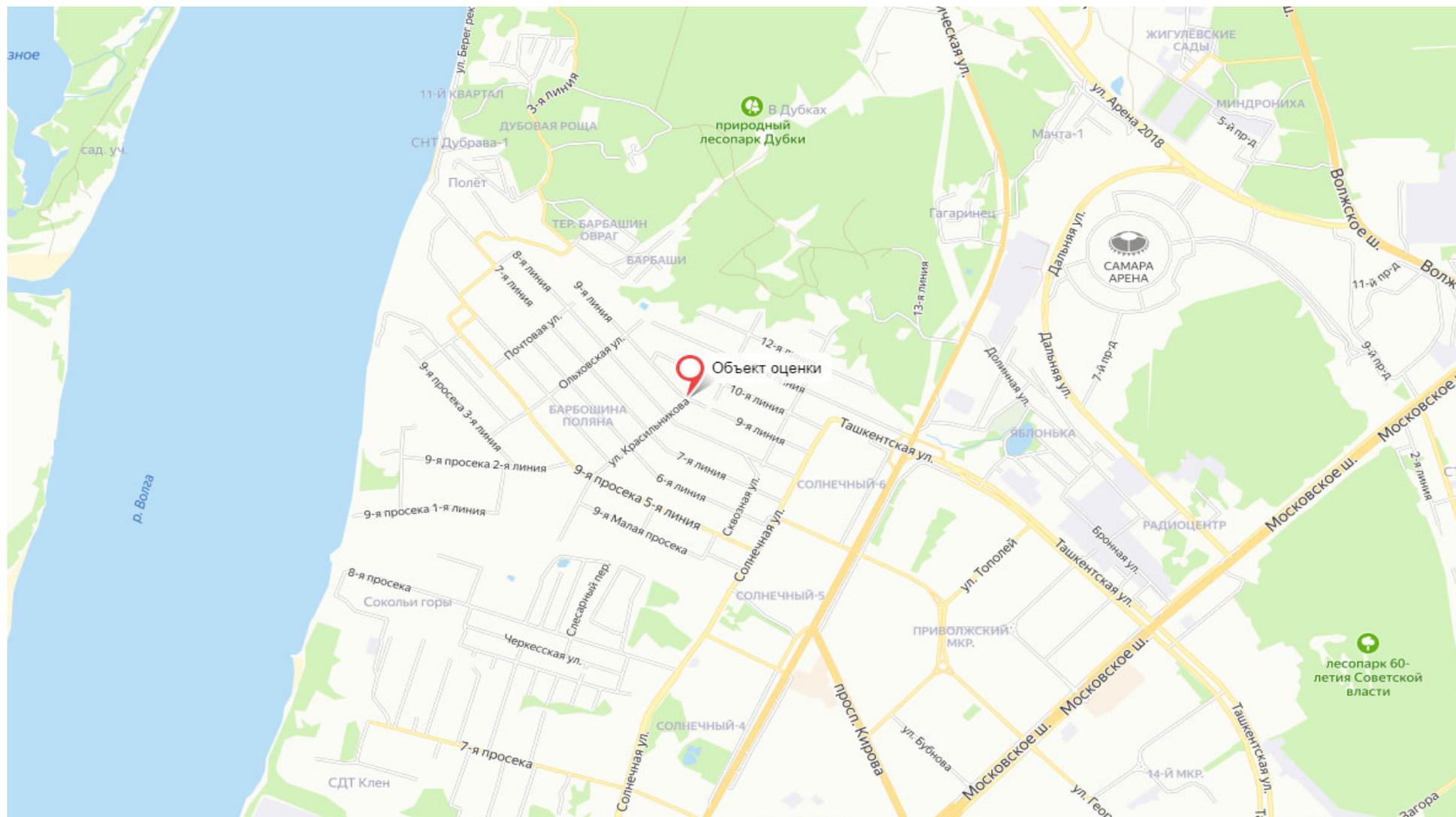
№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Да, незарегистрированное строение "сарай"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	-	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

## Краткая информация о г. Самара

**Самара** (с 1935 по 1991 г. — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

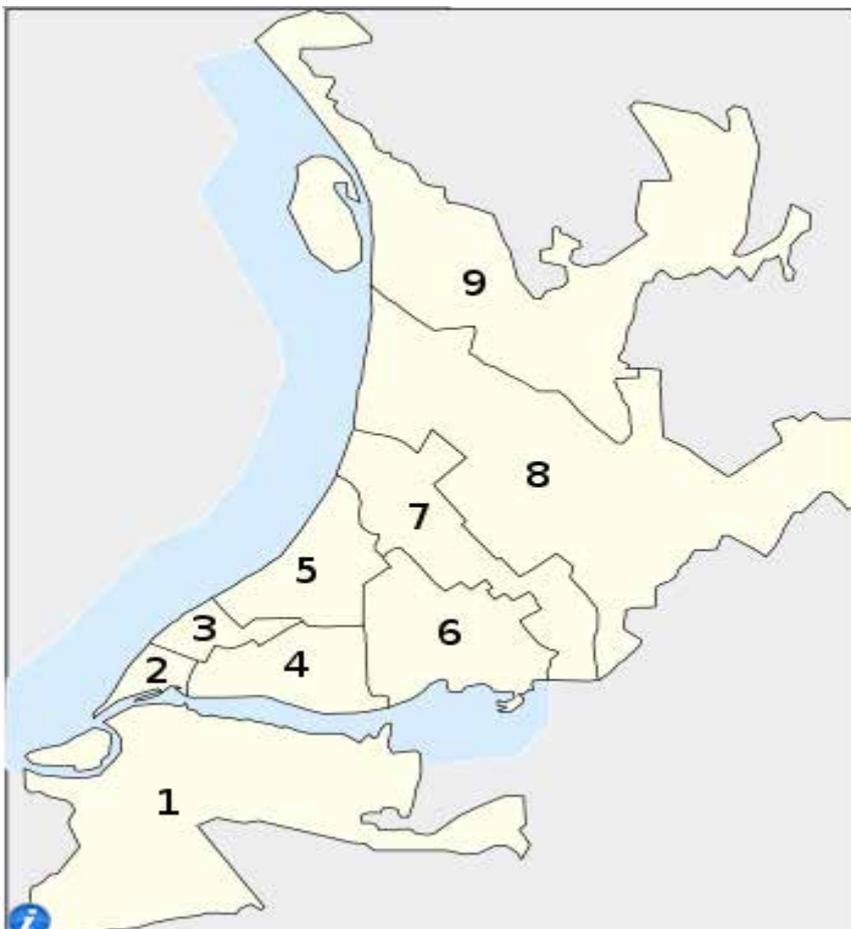
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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

## Административное деление

Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

### Административно-территориальное деление Самары

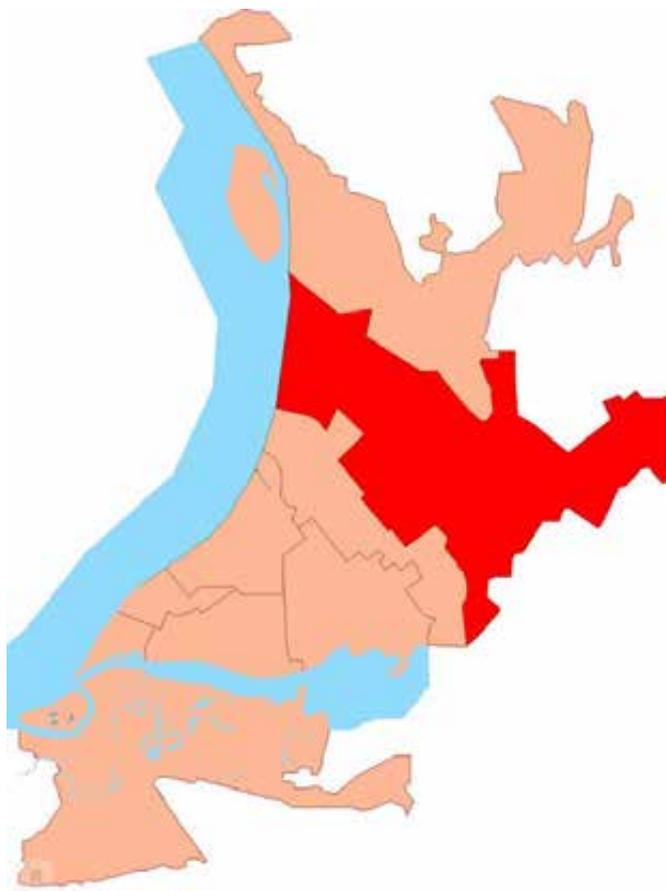


№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202 <sup>[8]</sup>	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 <sup>[8]</sup>	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 <sup>[8]</sup>	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 <sup>[8]</sup>	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571 <sup>[8]</sup>	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	↘171 562 <sup>[8]</sup>	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	↘276 581 <sup>[8]</sup>	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	↗225 640 <sup>[8]</sup>	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	↗95 201 <sup>[8]</sup>	36 401 373	36 701 305
	<b>итого, г. Самара</b>	↘1 163 399 <sup>[8]</sup>	36 401	36 701

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

## Кировский район

Кировский район — один из внутригородских районов города Самары.



Занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км<sup>2</sup>), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство. Численность населения района — 228,4 тыс.чел. (с учётом миграционных процессов).

Район ограничен: улицами Земеца, Краснодонской, Физкультурной, проспектом Кирова, набережной реки Волги, 9 просекой, Барбошиной поляной, 18 км Московского шоссе, Орловым оврагом, восточной границей микрорайона Аэропорт-2 и посёлка Зубчаниновка, набережной реки Самара.

На территории Кировского района расположено 8579 домов, из них:

- муниципальных — 1366

- ведомственных — 39
- общежитий — 33
- ЖСК, ТСЖ — 97 домов (из них ТСЖ — 76, ЖСК — 21)
- частный сектор- 7044

Ветхий жилищный фонд Кировского района — 1366 домов, по годам постройки:

- муниципальных — 319 домов
- ведомственных — 5 домов.

В районе существует несколько мест для массового отдыха:

- «Парк имени 50-летия Октября» (разговорное название - «Парк Metallургов»), непосредственно примыкающий к стадиону «Metallург». В парке имеется озеро, вокруг которого расположен ряд аттракционов и летних кафе. В парке находится стела с вечным огнём в честь жителей Кировского района, погибших на фронтах Великой Отечественной войне.
- Аллея Трудовой Славы на проспекте Юных Пионеров, представляющая собой архитектурный ансамбль протяженностью 2 километра, увековечивающий трудовую славу жителей Куйбышева (ныне Самары), работавших на заводах Безымянки. Открыта в 1985 году.
- площадь Кирова
- Аквапарк на 18 км Московского шоссе.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

### Краткое описание характеристик

№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9 и Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.
<b>Качественные характеристики ЗУ:</b>		
1	Местоположение по отношению к автодорогам	Оцениваемый объект расположен на первой линии ул. 9 Линия
2	Типичная застройка района	Зона застройки индивидуальными жилыми домами\
3	Плотность застройки территории	Ниже средней
4	Зона ПЗЗ	Ж-1
5	Транспортная доступность	В 500 м расположена остановка общественного транспорта «Улица Красильникова» (автобусы № 6, маршрутка № 203).
6	Инфраструктура района	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Храм-часовня в честь святого преподобного Серафима Саровского, Церковь-часовня Пантелеимона Целителя, Санаторная школа-интернат № 9, Кафедральный собор Кирилла и Мефодия
7	Благоустройство территории	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
8	Инженерно-геологические условия	Рельеф участка ровный, спланированный. Строительство капитальных объектов на данном земельном участке возможно
9	Коммуникации	Коммуникации по границе участка, имеется возможность обеспечения подведения инженерными коммуникациями (отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением). Фактического подключения к коммуникациям нет.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»»
Отчет об оценке	800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года
Объект оценки	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

---

***Вывод: Объект оценки располагается в Кировском районе г. Самара. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице 9 Линия. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Храм-часовня в честь святого преподобного Серафима Саровского, Церковь-часовня Пантелеимона Целителя, Санаторная школа-интернат № 9, Кафедральный собор Кирилла и Мефодия.***

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

## 7.5 Фотографии объекта оценки



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.



## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

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

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



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

#### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в облигации вырос на умеренные 100 млрд руб. В частности, вложения в долговые ценные бумаги по

сравнению с апрелем практически не изменились и составили 0,1 трлн руб. При этом вложения в ОФЗ сократились на 140 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок, а также частичной продажи на вторичных торгах. При этом Минфин в мае разместил ОФЗ на сумму около 88 млрд руб. после 272 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма пришлось на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

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

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

### Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



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

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

внешнеторговым операциям привели к росту волатильности обменного курса. При этом сложности в большей степени затронули импортеров, испытывающих затруднения с внешними платежами. Объем продаж выручки со стороны экспортеров сохранялся стабильно высоким и составил \$14,6 млрд. Таким образом, укрепление курса рубля произошло в результате снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров.

#### Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



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

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

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

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

По данным ЦБ, профицит **счета текущих операций** платежного баланса в январе-мае 2024 года выросло на 81,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$38,1 млрд на фоне расширения профицита **торгового баланса**, а также уменьшения дефицитов других статей счета текущих операций. При этом в мае профицит счета текущих операций составил \$5,1 млрд после \$7,1 млрд месяцем ранее. Как отмечает регулятор, это связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае. Величина профицита **торгового баланса** за январь-май увеличилась на 17,6% до \$56 млрд. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Дефицит **баланса услуг** сократился на 27,3% до \$9,6 млрд за счет снижения импорта услуг по

статье «Поездки» на фоне более слабого курса рубля, чем в соответствующем периоде годом ранее. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо упало на 38,5% до \$8,3 млрд в связи с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, а также с сокращением исходящих личных трансфертов.

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

#### **Выводы:**

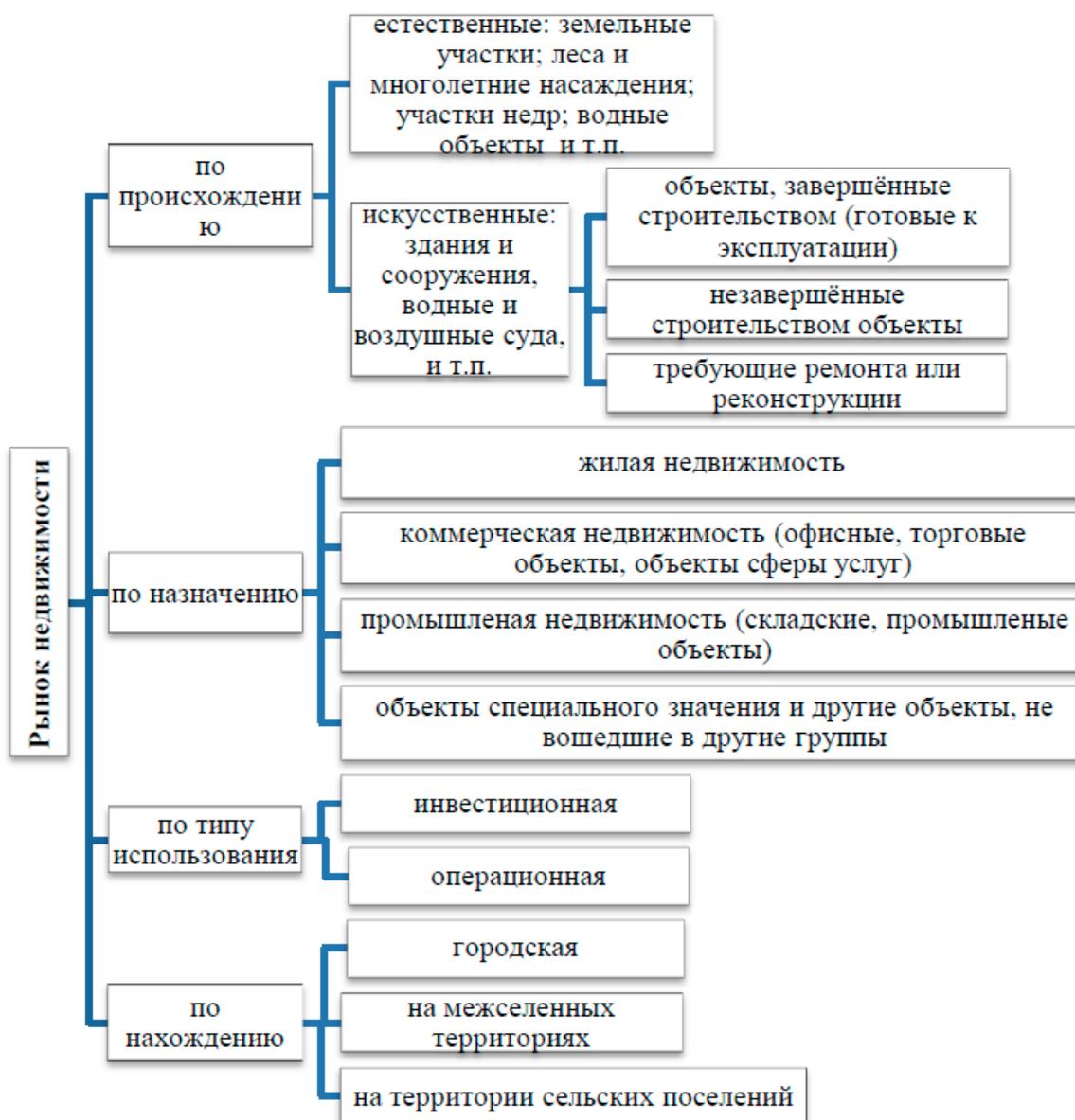
- *ВВП в мае 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,5% после роста на 4,4% в апреле. При этом по итогам января-мая 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5% к соответствующему периоду годом ранее;*
- *Промпроизводство в мае в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения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

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

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

### 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



### Подробное сегментирование земельного рынка:

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

*Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки,*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

---

*оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к жилой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются земельными участками Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества и находящимся на них жилым домом, на городской территории.*

### 8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

#### ГБУ СО «Центр кадастровой оценки»



## ГБУ СО «Центр кадастровой оценки»



### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

#### I КВАРТАЛ 2024 ГОДА\*



Удельный показатель  
цены всех предложений

**+32,3%** ▲

#### I КВАРТАЛ 2023 ГОДА\*



Удельный показатель  
цены всех предложений

**+14,2%** ▲

#### I КВАРТАЛ 2022 ГОДА\*



Удельный показатель  
цены всех предложений

**+14,7%** ▲

#### СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ В 1 КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

в % к 1 кварталу 2023 года



\*Получены по результатам мониторинга рынка недвижимости за I квартал 2024 года

Источник: [www.taosamara.ru](http://www.taosamara.ru)

## 8.4 Анализ рынка объекта оценки

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

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

Период проведения анализа: июль – август 2024 года.

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

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость за 1 кв. м., руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Сквозная ул.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Сквозная ул.	Земельный участок	1000	10 000 000,00	10 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/200270684/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/200270684/</a>
2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, 9-я просека 5-я линия	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, 9-я просека 5-я линия	Земельный участок	1700	25 500 000,00	15 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/297994617/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/297994617/</a>
3	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 12-я линия, 87Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 12-я линия, 87Б	Земельный участок	660	6 000 000,00	9 090,91	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/303003361/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/303003361/</a>
4	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Земельный участок	750	3 000 000,00	4 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/</a>
5	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Земельный участок	560	3 200 000,00	5 714,29	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/</a>
6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 6	Земельный участок	760	8 950 000,00	11 776,32	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/290926427/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/290926427/</a>
7	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 5-я Малая линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 5-я Малая линия	Земельный участок	500	12 000 000,00	24 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/299595130/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/299595130/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

8	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 2-я линия	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 2-я линия	Земельный участок	1530	20 999 999,00	13 725,49	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/300242828/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/300242828/</a>
9	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул., 37	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Засыпная ул., 37	Земельный участок	1873	17 500 000,00	9 343,30	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/286882243/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/286882243/</a>
10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Промежуточная ул.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Промежуточная ул.	Земельный участок	370	3 900 000,00	10 540,54	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/286907247/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/286907247/</a>
11	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, ул. Промежуточная	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, ул. Промежуточная	Земельный участок	550	5 900 000,00	10 727,27	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/302481875/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/302481875/</a>
12	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Промежуточная ул.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Промежуточная ул.	Земельный участок	1100	12 000 000,00	10 909,09	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/286907238/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/286907238/</a>
13	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	Земельный участок	478	3 200 000,00	6 694,56	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/</a>
14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Балашовский пер., 8А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Балашовский пер., 8А	Земельный участок	691	8 500 000,00	12 301,01	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/299773208/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/299773208/</a>
15	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул.	Земельный участок	800	7 500 000,00	9 375,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/231605193/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/231605193/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	15
Стоимость предложений, руб.	148 149 999,00
<b>Средняя стоимость одного предложения о продаже коммерческого земельного участка, руб.</b>	<b>9 876 666,60</b>
Средняя стоимость одного квадратного метра земельного участка, руб.	10 879,85
Максимальная стоимость одного квадратного метра предложения о продаже земельного участка, руб.	24 000,00
Минимальная стоимость одного квадратного метра предложения о продаже земельного участка, руб.	4 000,00

Источник: проведенный Оценщиком анализ

**В целом можно заключить, что стоимость предложения по продаже земельного участка в районе расположения объекта оценки существенно не зависит от площади предлагаемого земельного участка. Средняя площадь земельного участка составляет 888,13 кв.м.**

**Средняя стоимость предложения по продаже земельного участка в районе расположения объекта оценки составляет 10 879,85 руб. за один квадратный метр земельного участка. Максимальное значение стоимости составляет 24000 руб. за один квадратный метр земельного участка, минимальное значение стоимости составляет 4000 руб. за один квадратный метр земельного участка.**

Источник: проведенный Оценщиком анализ

#### **8.4.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

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

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

#### **8.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав. На рынке недвижимости существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

*Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

Для участков под ИЖС 4,8-13,0%.

#### *Корректировка на уторгование*

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4%	11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8%	13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3%	12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6%	11,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 273».

#### **Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 45.

**Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год**

Таблица 48. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году".  
 Удельные цены. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2.8%	0.4%	5.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2.2%	-0.1%	4.5%
3. Объекты свободного назначения	2.2%	0.0%	4.5%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Таблица 50. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году".  
 Удельные арендные ставки. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	1,4%	5,8%
2 Офисные объекты класса С и ниже	3,2%	1,4%	5,0%
3 Объекты свободного назначения	3,2%	1,3%	5,1%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 48,50».

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2024, стр.10, таб.1.

**Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения**

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекрец.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,926	0,932	0,972	0,267	0,187	0,032
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,909	0,709	0,232	0,178	0,042
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,802	0,798	0,278	0,198	0,075
4.	Краснодар	Собств.	1	0,894	0,878	0,674	0,308	0,209	0,042
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,875	0,646	0,267	0,173	0,077
6.	Москва	Собств.	1	0,887	0,806	0,689	0,232	0,182	0,039
7.	Московская область	Собств.	1	0,833	0,654	0,743	0,287	0,204	0,067
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,921	0,866	0,765	0,234	0,212	0,035
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,856	0,867	0,687	0,208	0,176	0,047
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,816	0,736	0,708	0,218	0,156	0,034
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,818	0,636	0,278	0,176	0,034
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,916	0,748	0,375	0,221	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,818	0,645	0,276	0,176	0,076
	Среднее по 2024 г.	Собств.	1	0,876	0,837	0,725	0,266	0,188	0,058
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2024, стр.10 таб.1

**Местоположение (местонахождение в пределах города).** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 88, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.87	0.86	0.88
Зоны автомагистралей	0.84	0.83	0.85
Индивидуальные жилые дома	0.74	0.72	0.76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.75	0.73	0.77
Окраины города, промзоны	0.72	0.69	0.74
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Зоны автомагистралей	0.80	0.78	0.81
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.70	0.74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.76	0.74	0.78
Окраины города, промзоны	0.65	0.62	0.67
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.74	0.72	0.76
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.73	0.78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.76	0.74	0.78
Окраины города, промзоны	0.64	0.62	0.67

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 88».

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6».

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади**

Таблица 67. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
Объект оценки	<10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

Расчет произведен на переходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 30».

**Наличие инженерных коммуникаций.** Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/ отсутствия подведенных инженерных коммуникаций**

Таблица 144. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под промышленную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 144

Таблица 163. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,83	0,66	0,99
2	Санкт-Петербург	0,83	0,69	0,97
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,69	1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,88	0,69	1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,65	1,00
6	Курортные регионы	0,89	0,76	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 163

### **8.4.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки**

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

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

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 2-я линия	1 530,00	20 999 999,00	13 725,49	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/300242828/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/300242828/</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению
1	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Балашовский пер., 8А	691,00	8 500 000,00	12 301,01	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/299773208/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/299773208/</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению
2	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	750,00	3 000 000,00	4 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/</a>	Да
3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, 9-я просека 1-я линия	10 000,00	220 000 000,00	22 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/299317800/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/299317800/</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и площади
4	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	560,00	3 300 000,00	5 892,86	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/</a>	Да

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

5	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, ул. 9- я Просека 3-я Линия, 6А	1 250,00	20 500 000,00	16 400,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/300368932/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/300368932/</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению
6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	600,00	2 200 000,00	3 666,67	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/304870713/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/304870713/</a>	Да
7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, проезд 7-я просека 6-й, 21	548,00	5 600 000,00	10 218,98	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/289137619/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/289137619/</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по наличию здания на участке
8	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7	478,00	3 200 000,00	6 694,56	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/</a>	Да
9	г Самара, Барбошина Поляна район: р-н Кировский	900,00	15 500 000,00	17 222,22	<a href="https://samara.olan.ru/barboshinapolyana/sale-land-lot/individual-housing-construction/105140360-9-0-sot-15500000-rub-10-yaliniya-21">https://samara.olan.ru/barboshinapolyana/sale-land-lot/individual-housing-construction/105140360-9-0-sot-15500000-rub-10-yaliniya-21</a>	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению
10	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, пер. 8-я просека 10-й, 10	1 000,00	3 600 000,00	3 600,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/231813000/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/231813000/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/257931174/</a>

#### **8.4.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

Оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к жилой недвижимости, оцениваемые объекты не используются и по типу использования являются земельными участками для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества и находящимся на них жилым домом, на городской территории.

По размерам земельные участки относятся к маленьким участкам. Вид права на оцениваемые земельные участки – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 3600 руб. за один квадратный метр до 22000 руб. за один квадратный метр.

## 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

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

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

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

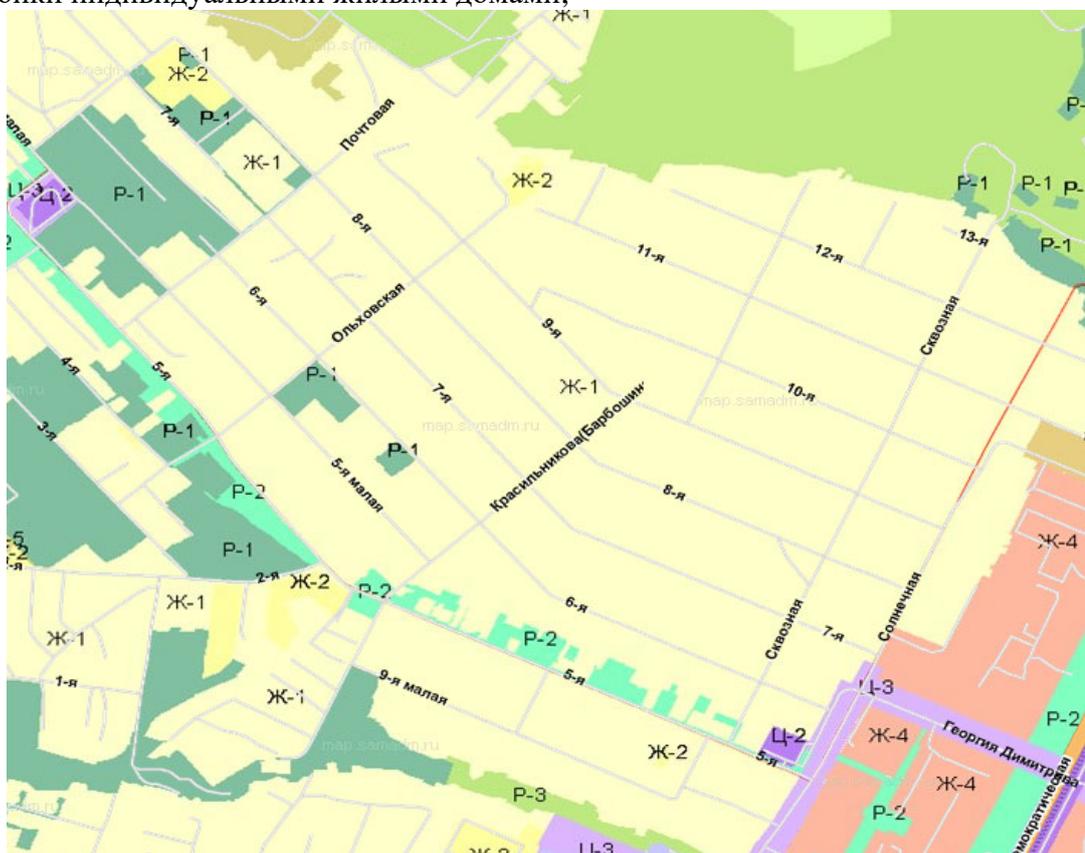
**Максимальная продуктивность** – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

## 9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как свободных

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

**Физическая осуществимость.** Анализируется доступность к участкам (подъезд к ним), площадь, рельеф, возможность подведения коммуникаций, а также расположение. Оценщик сделал вывод, что физически возможным является использование земельных участков: Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Наиболее целесообразным использованием земельного участка будет размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек ввиду расположения (зона ПЗЗ). Строительство капитальных объектов различного назначения на данном земельном участке возможно, после проведения мелиоративных работ.

**Юридическая правомочность.** Согласно данным Выписок из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405 и 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587, разрешенное использование земельных участков – Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Земельный участок расположен в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;



Источник: Правила землепользования и застройки города <https://map.samadm.ru/pzz/>

По правилам землепользования и застройки города Самара:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Основные виды разрешенного использования:

- Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
- Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
- Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных

Условно разрешенные виды использования:

- Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до четырех этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
- Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
- Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
- Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

Земельный участок расположен в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами; на основании пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса собственники могут

использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. Поэтому земельный участок возможно использовать под любой проект, который не противоречит вышеперечисленным видам использования. Согласно Выписок из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405 и 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587, разрешенное использование земельных участков – Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Вид разрешенного использования может быть изменен в соответствующем порядке.

**Финансовая оправданность и максимальная продуктивность.** Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием. Рассматриваемые земельные участки обеспечат максимальную продуктивность в варианте застройки их индивидуальными жилыми домами.

Таким образом с точки зрения финансовой оправданности использование участков под ИЖС является максимально экономически эффективным, исходя из расположения в соответствующей зоне ПЗЗ, окружения коттеджной и дачной застройкой. Кроме того, использование в качестве участков под ИЖС обеспечит максимальную доходность.

**Вывод:** *С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является использование под строительство индивидуальных жилых домов, под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества.*

## 9.2 Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 63:01:0208003:1083, 63:01:0208003:229 как застроенных

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа. Оценщик далее приводит по четырем основным критериям:

**Физическая осуществимость.** Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит Жилое строение без права регистрации проживания в нем, которое имеет высокую степень физического износа. Состояние объекта неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы. Фундаменты - трещины в швах, следы выступления солей и следы увлажнения стен; наружные и внутренние капитальные стены - деревянные (массовое отслоение гниль, ослабление стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных досок, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - деревянные (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - деревянные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - отсутствуют

(массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные -отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют.



Таким образом, какое-либо использование объекта не представляется физически возможным и завершение его строительства (проведение капитального ремонта) нецелесообразно.

**Юридическая правомочность.** Так как, какое-либо использование объекта не представляется физически возможным и завершение его строительства нецелесообразно (проведение капитального ремонта).

Согласно «Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017):

«Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).»

Таким образом, снос объекта «Жилое строение без права регистрации проживания в нем» не противоречит Законодательству Российской Федерации и юридически правомочен.

**Финансовая оправданность и максимальная продуктивность.** Объект - Жилое строение без права регистрации проживания в нем имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Наиболее эффективным использованием объекта, обеспечивающим максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является снос.

**Вывод:** С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является использование под строительство индивидуальных жилых домов, под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Наиболее эффективное использование улучшения на земельном участке – снос.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:01:0208003:229	665,00	Земли населенных пунктов	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества
2	63:01:0208003:1083	652,70	Земли населенных пунктов	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
3	63:01:0208004:3096	28,60	-	-	Снос

## 10 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 10.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

## **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

## **10.3 Подходы к оценке объектов недвижимости**

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

математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### 10.3.1 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы

сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

### 10.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

**Приведенная стоимость** - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой

с использованием ставки дисконтирования. Определение рыночной стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны

быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 10.3.3 Затратный подход

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

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание

и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования

(например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### 10.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит объект Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа и завершение его строительства нецелесообразно. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, затратный подход не применяется в связи с тем, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

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

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

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

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

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

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

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

## 11.2 Выбор единиц сравнения

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

## 11.3 Подбор объектов-аналогов

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

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, Для объектов жилой застройки, для строительства индивидуальных жилых домов.

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

### 11.3.1 Объекты - аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/">https://dom.mirkvartir.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://avito.ru/">https://avito.ru/</a>
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7
8	Зона ПЗЗ	Ж-1	Ж-1	Ж-1	Ж-1
9	Окружающая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Жилая и общественно - деловая застройка	Общественно - деловая и торговая застройка
10	Площадь, кв.м.	750,00	560,00	600,00	478,00
11	Стоимость, руб.	3 000 000,00	3 300 000,00	2 200 000,00	3 200 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м.	4 000,00	5 892,86	3 666,67	6 694,56
13	Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность
14	Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет
15	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный	рельеф участка с изьянами (уклон)	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
17	Разрешенное использование земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
18	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка			
19	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/271709709/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/301701345/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/304870713/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/304870713/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/208953012/</a>

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

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

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

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав. На рынке недвижимости существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

*Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

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

Для участков под ИЖС 4,8-13,0%.

### Корректировка на уторгование

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8.2%	4.4%	11.9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4.8%	13.0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8.1%	4.3%	12.0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8.3%	4.6%	11.9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 273».

### Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 45.

**Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год**

Таблица 48. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году".  
 Удельные цены. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,8%	0,4%	5,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,2%	-0,1%	4,5%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	0,0%	4,5%

Таблица 50. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году".  
 Удельные арендные ставки. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	1,4%	5,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3,2%	1,4%	5,0%
3. Объекты свободного назначения	3,2%	1,3%	5,1%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» Том «доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 48,50».

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2024, стр.10, таб.1.

*Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения*

**Таблица I. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,926	0,932	0,972	0,267	0,187	0,032
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,909	0,709	0,232	0,178	0,042
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,802	0,798	0,278	0,198	0,075
4.	Краснодар	Собств.	1	0,894	0,878	0,674	0,308	0,209	0,042
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,875	0,646	0,267	0,173	0,077
6.	Москва	Собств.	1	0,887	0,806	0,689	0,232	0,182	0,039
7.	Московская область	Собств.	1	0,833	0,634	0,743	0,287	0,204	0,067
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,921	0,866	0,765	0,234	0,212	0,035
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,856	0,867	0,687	0,208	0,176	0,047
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,816	0,736	0,708	0,218	0,136	0,034
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,818	0,636	0,278	0,176	0,034
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,916	0,748	0,375	0,221	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,818	0,645	0,276	0,176	0,076
	Среднее по 2024 г.	Собств.	1	0,876	0,837	0,725	0,266	0,188	0,058
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2024, стр.10 таб.1

**Местоположение (местонахождение в пределах города).** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 88, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

**Таблица 88. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.**

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62	0,67
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,74	0,72	0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73	0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 88».

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6».

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади**

**Таблица 67. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.**

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
10-30	0,66	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
30-50	0,60	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

Расчет произведен на переходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 30».

**Наличие инженерных коммуникаций.** Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

**Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/отсутствия подведенных инженерных коммуникаций**

Таблица 144. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 144

Таблица 163. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,83	0,66	0,99
2	Санкт-Петербург	0,83	0,69	0,97
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,69	1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,88	0,69	1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,65	1,00
6	Курортные регионы	0,89	0,76	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 163

### Корректировка на рельеф

Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтоплений, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижая их стоимость. При чем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия изъянов в рельефе представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изьянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,14
	рельеф с изьянами	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 104

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

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

### 11.5.1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

#### Земельный участок 63:01:0208003:229

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		3 000 000	3 300 000	2 200 000	3 200 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	да, Жилое строение без права регистрации проживания в нем	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	665,00	750,00	560,00	600,00	478
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 000,00	5 892,86	3 666,67	6 694,56
6	Среднее значение, руб./кв.м		5 063,52			
7	Коэффициент вариации		28,91%			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

<b>7</b>	<b>Имущественные права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		4 000,00	5 892,86	3 666,7	6 694,6
<b>8</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-356,00</b>	<b>-524,46</b>	<b>-326,34</b>	<b>-595,82</b>
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
<b>9</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
<b>10</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	12 августа 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года			
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Под садоводство, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность</b>	асфальтированная дорога				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	665,00	750,00	560,00	600,00	478,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
<b>15</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
<b>16</b>	<b>Инженерно-геологические условия</b>	Рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка с изьянами (уклон)	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
	Корректировка		0,00%	14,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	751,58	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	6 119,98	3 340,4	6 098,8
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	6 119,98	3 340,4	6 098,8
	Среднее значение, руб./кв.м		4 800,80			
17	Коэффициент вариации		31,58%			
18	Число внесенных корректировок	5,00	1	2	1	1
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-356,00	227,12	-326,3	-595,8
20	Относительная величина внесенных корректировок		-8,90%	3,85%	-8,90%	-8,90%
		1,00	0,200	0,400	0,200	0,200
		17,50	5,000	2,500	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,286	0,143	0,286	0,286
22	Удельная стоимость		1 042,18	875,16	955,35	1 744,26
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	4 616,95				

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

### Земельный участок 63:01:0208003:1083

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		3 000 000	3 300 000	2 200 000	3 200 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	652,70	750,00	560,00	600,00	478
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>4 000,00</b>	<b>5 892,86</b>	<b>3 666,67</b>	<b>6 694,56</b>
6	Среднее значение, руб./кв.м		5 063,52			
7	Коэффициент вариации		<b>28,91%</b>			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

7	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 000,00	5 892,86	3 666,7	6 694,6
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-356,00	-524,46	-326,34	-595,82
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	12 августа 2024 года	Актуально на дату оценки, июль 2024 года			
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
12	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7
	Местоположение (местонахождение в пределах города)	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки	Район малоэтажной индивидуальной застройки
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность</b>	асфальтированная дорога				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	652,70	750,00	560,00	600,00	478,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,40	6 098,80
<b>15</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	5 368,40	3 340,4	6 098,8
<b>16</b>	<b>Инженерно-геологические условия</b>	Рельеф участка ровный	рельеф участка ровный	рельеф участка с изьянами (уклон)	рельеф участка ровный	рельеф участка ровный
	Корректировка		0,00%	14,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	751,58	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	6 119,98	3 340,4	6 098,8
	Скорректированная ед. цена		3 644,00	6 119,98	3 340,4	6 098,8
	Среднее значение, руб./кв.м		4 800,80			
17	Коэффициент вариации		31,58%			
18	Число внесенных корректировок	5,00	1	2	1	1
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-356,00	227,12	-326,3	-595,8
20	Относительная величина внесенных корректировок		-8,90%	3,85%	-8,90%	-8,90%
		1,00	0,200	0,400	0,200	0,200
		17,50	5,000	2,500	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,286	0,143	0,286	0,286
22	Удельная стоимость		1 042,18	875,16	955,35	1 744,26
23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	4 616,95				

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

### 11.5.2 Стоимость земельных участков по сравнительному подходу без учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок	665,00	4 616,9500	3 070 271,75
2	Земельный участок	652,70	4 616,9500	3 013 483,27
	<b>Итого:</b>			<b>6 083 755,02</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 11.5.3 Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта - Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»:

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

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

№ п/п	Наименование	Прямой источник	Контактные данные	Стоимость сноса/демонтажа, руб./кв.м.
1	Демонтаж любых домов	<a href="http://www.5-uslug.ru/">http://www.5-uslug.ru/</a>	8-927-892-12-14	1 000,00
2	SLoma-net	<a href="https://samara.sloma-net.ru/">https://samara.sloma-net.ru/</a>	8-846-215-20-24	1 000,00
3	«Вот такие мужики!»	<a href="https://gruzchiki63.ru/">https://gruzchiki63.ru/</a>	8-927-712-64-74	1 700,00
4	63 Тонны Самара	<a href="https://63tonny.ru/">https://63tonny.ru/</a>	8-937-989-14-98	1 200,00
5	«Под ключ»	<a href="https://samara.vse-podklyuch.ru/">https://samara.vse-podklyuch.ru/</a>	8-927-021-10-98	1 600,00
6	«Единые грузоперевозки по Самаре»	<a href="https://pereezdsamara.ru/">https://pereezdsamara.ru/</a>	8-927-208-17-67	2 000,00
7	ГарантСтройКомплекс	<a href="http://samara.garantstroikompleks.ru/">http://samara.garantstroikompleks.ru/</a>	8-846-233-42-60	1 500,00
8	"ЛегионСтрой"	<a href="https://samara.legionstroypb.ru/">https://samara.legionstroypb.ru/</a>	8-965-051-00-05	1 800,00
	<b>Средние значение</b>			<b>1 475,00</b>

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

**Расчет стоимости демонтажа объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем и Незарегистрированного строения «Сарай»**

№	Здание	Кадастровый номер	Общая пл-дь, кв.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб./кв.м.	Стоимость сноса/демонтажа, руб.
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	1 475,00	42 185,00
2	Незарегистрированное строение "сарай"	Отсутствует	10,00	1 475,00	14 750,00
				<b>ИТОГО</b>	<b>56 935,00</b>

**Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учета затрат на снос объекта:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Стоимость сноса/демонтажа, руб. с учетом возвратных материалов	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб. округленно
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 070 271,75	42 185,00	3 028 086,75	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	3 013 483,27	14 750,00	2 998 733,27	2 999 000,00
	<b>Итого:</b>						<b>6 027 000,00</b>

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

**6 027 000,00 руб. (Шесть миллионов двадцать семь тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается)**

## 11.6 Расчет справедливой стоимости объекта Жилое строение без права регистрации проживания в нем, входящего в состав объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, в состав объекта оценки входит объект Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа и завершение его строительства нецелесообразно. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого Оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, затратный подход не применяется в связи с тем, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

### 11.6.1 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.	3 028 086,75	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.	2 998 733,27	2 999 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	не применялся	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>6 028 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу (без НДС), руб.	Стоимость по затратному подходу (без НДС), руб.	Согласованная справедливая стоимость (без НДС) округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 028 086,75	не применялся	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 998 733,27	не применялся	2 999 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	не применялся	не применялся	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>6 028 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

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

**6 028 000,00 руб. (Шесть миллионов двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек) (без НДС)**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «»

 /В.Д. Филатов/  
 /В.Д. Филатов/  
 12 августа 2024 года

### 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №53 от 12 июля 2024 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-53-0724-01 от 12 июля 2024 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

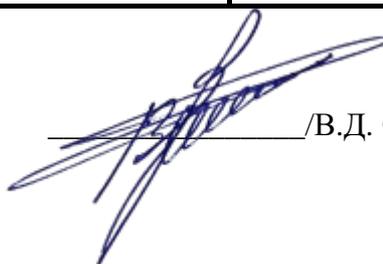
В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 года составляет (без НДС) округленно:

**6 028 000,00 руб. (Шесть миллионов двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек) (без НДС)**

**В том числе:**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок	63:01:0208003:229	665,00	3 028 000,00
2	Земельный участок	63:01:0208003:1083	652,70	2 999 000,00
3	Жилое строение без права регистрации проживания в нем	63:01:0208004:3096	28,60	1 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>6 028 000,00</b>

Оценщик

 /В.Д. Филатов/

## 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

### 14.1 Перечень методической литературы

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

## 14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-52-0724-01 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0208004:3096, земельные участки с кадастровыми номерами: 63:01:0208003:229 площадью 665,00 кв.м., 63:01:0208003:1083 площадью 652,7 кв.м.

---

## 15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

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

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**31.05.2024 № 07-02241/24**

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 28.05.2024

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto:mail-site@okbs.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**30.07.2024 №84-07/24**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.07.2024

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**30.07.2024 №83-07/24**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024  
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 039186-1 от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027  
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.07.2024**

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3394-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3395-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

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



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



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

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



### СТРАХОВЩИК:

**СПАО «Ингосстрах»**

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



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



## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Филатов Владимир Дмитриевич</b> Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2021 г.</b></li> <li>- второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2022 г.</b></li> <li>- третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2023 г.</b></li> <li>- четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2024 г.</b></li> <li>- пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2025 г.</b></li> </ul> <p>При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

  
А.С. Бункин

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

022037 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011678 - KA2



005941 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039186-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

  
А.С. Бункин

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

024274 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011679 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор

А.С. Бункин

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

005406 - KA3

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526			
Кадастровый номер:	63:01:0208004:3096		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0208004		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4004600; Условный номер 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64		
Площадь:	28.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Жилое строение без права регистрации проживания в нем.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	601781.65		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0208003:1083		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p align="center">Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
---

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526			
Кадастровый номер:	63:01:0208004:3096		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 6	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526			
Кадастровый номер:		63:01:0208004:3096	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-798 02.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 16:14:29	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/282/2009-798	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009г по 01.06.2024г	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526	
Кадастровый номер:	63:01:0208004:3096
	<p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, выдан 14.11.2015</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526

Кадастровый номер: 63:01:0208004:3096

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183242526

Кадастровый номер: 63:01:0208004:3096

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



Масштаб 1:700      Условные обозначения:

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

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Раздел 1 Лист 1

<b>Земельный участок</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:	63:01:0208003:229		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0208003		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 63:01:0208003:0229		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9.		
Площадь:	665 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	2510281.9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под садоводство		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6.391 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 14.12.2005. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.04.2024; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьямка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-806 02.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 16:22:55	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/282/2009-806	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 С 24.06.2009г. по 01.06.2024г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 17	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405	
Кадастровый номер:	63:01:0208003:229
	<p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, выдан 14.11.2015</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17		
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405		
Кадастровый номер:	63:01:0208003:229	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	23°35.6`	27.01	данные отсутствуют	63:01:0208003:938	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	63:01:0208003:2842	Laob3@mail.ru;  Laob3@mail.ru
3	1.1.2	1.1.3	125°5.9`	5.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	32°44.1`	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	118°49.6`	10.99	данные отсутствуют	63:01:0208003:925	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	203°54.3`	4.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	126°57.2`	12.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	205°27.6`	16.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	63:01:0208003:1135	Самарская область, г.Самара, Кировский р-н, тер.Барбошина поляна, уч.7А
10	1.1.8	1.1.9	292°52.2`	2.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	283°41.9`	16.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.1	291°12.7`	9.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

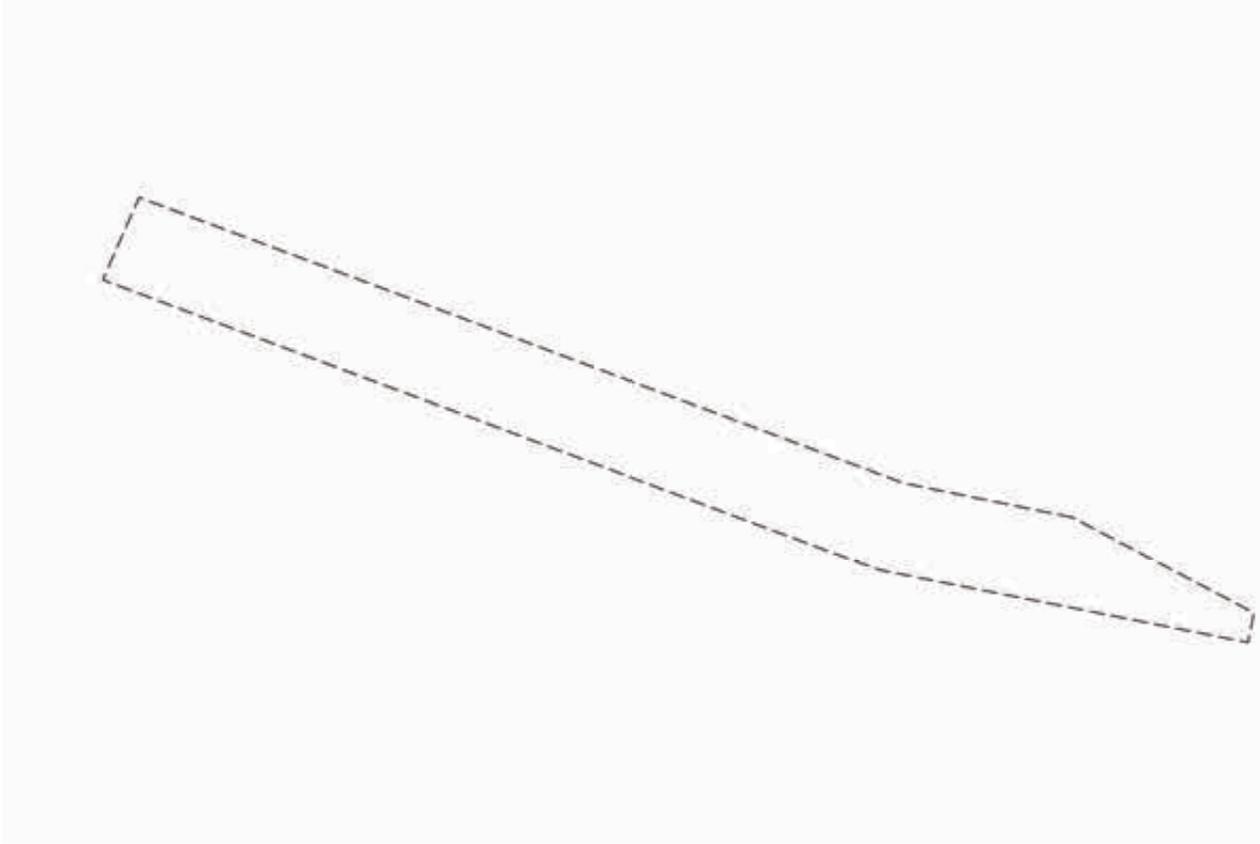
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	

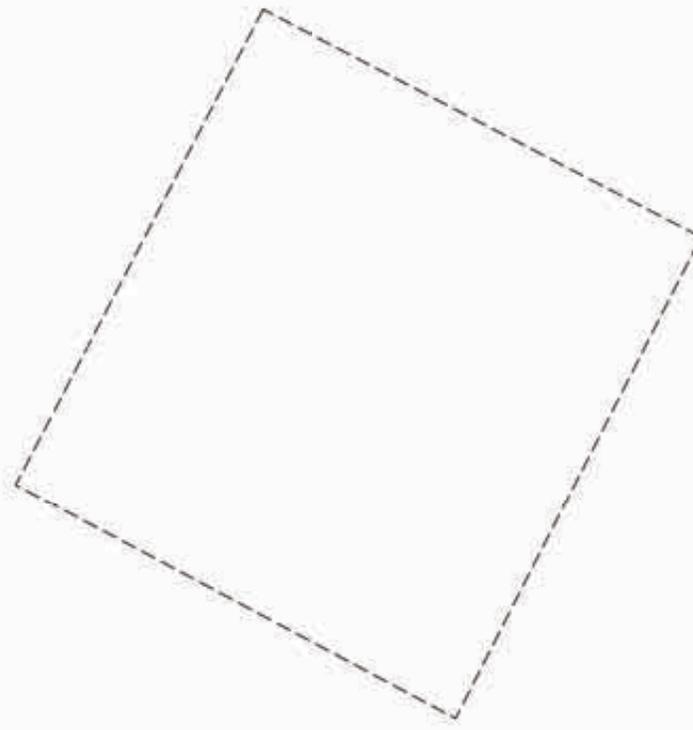
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396203.77	1378367.3	-	0.3
2	396228.52	1378378.11	-	0.3
3	396225.21	1378382.82	-	0.3
4	396226.89	1378383.9	-	0.3
5	396221.59	1378393.53	-	0.3
6	396217.89	1378391.89	-	0.3
7	396210.54	1378401.66	-	0.3
8	396195.46	1378394.48	-	0.3
9	396196.35	1378392.37	-	0.3
10	396200.25	1378376.37	-	0.3
1	396203.77	1378367.3	-	0.3

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

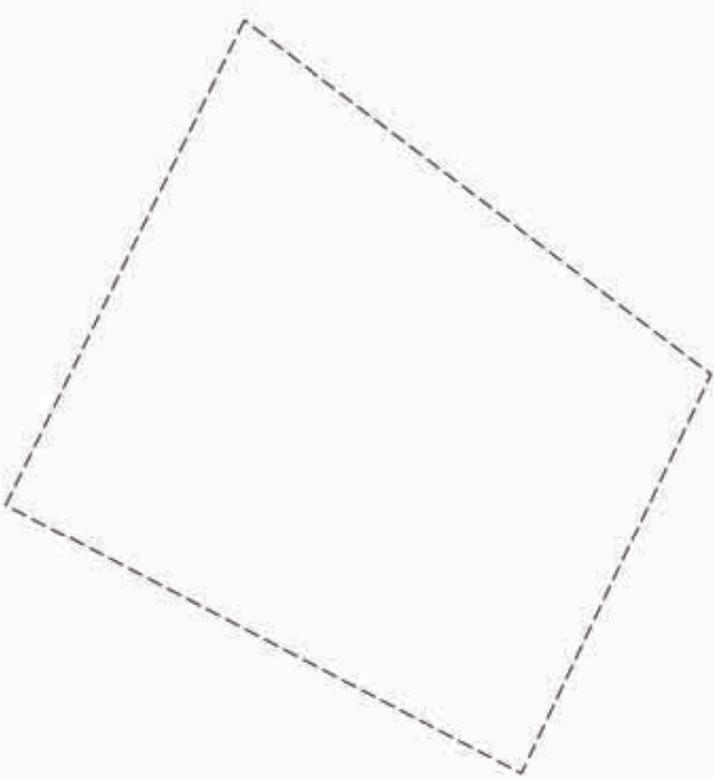
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0208003:229/1	
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0208003:229/2	
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0208003:229/3	
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

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

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405		
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:01:0208003:229/1	18.3	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Ограничение в пользовании
63:01:0208003:229/2	31.1	данные отсутствуют
63:01:0208003:229/3	12.9	данные отсутствуют
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоен; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 63:00-6.391; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:229	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0208003:229/1				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396206.96	1378383.16	-	0.3
2	396207.42	1378380.89	-	0.3
3	396211.27	1378370.57	-	0.3
4	396210.16	1378370.08	-	0.3
5	396206.25	1378380.55	-	0.3
6	396205.27	1378385.53	-	0.3
7	396205.67	1378385.61	-	0.3
1	396206.96	1378383.16	-	0.3

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405				
Кадастровый номер:			63:01:0208003:229	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0208003:229/2				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396212.09	1378385.81	-	0.3
2	396209.64	1378390.54	-	0.3
3	396204.45	1378387.89	-	0.3
4	396206.97	1378383.14	-	0.3
1	396212.09	1378385.81	-	0.3

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17				
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183239405				
Кадастровый номер:			63:01:0208003:229	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0208003:229/3				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396212.92	1378398.51	-	0.3
2	396209.66	1378396.9	-	0.3
3	396207.85	1378400.38	-	0.3
4	396210.54	1378401.66	-	0.3
1	396212.92	1378398.51	-	0.3

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

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Раздел 1 Лист 1

<b>Земельный участок</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:	63:01:0208003:1083		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0208003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 63:01:0000000:6388; Условный номер 63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64.		
Площадь:	652.7 +/- 8.9		
Кадастровая стоимость, руб.:	2463851.12		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0208004:3096, 63:01:0208004:2398		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0000000:6388; 63:01:0208004:996		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для садоводства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6.391 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.03.2024; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/282/2009-784 02.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 16:53:28	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/282/2009-784	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009г по 01.06.2024г	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 13	
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587	
Кадастровый номер:	63:01:0208003:1083
	<p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, выдан 14.11.2015</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587

Кадастровый номер: 63:01:0208003:1083

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

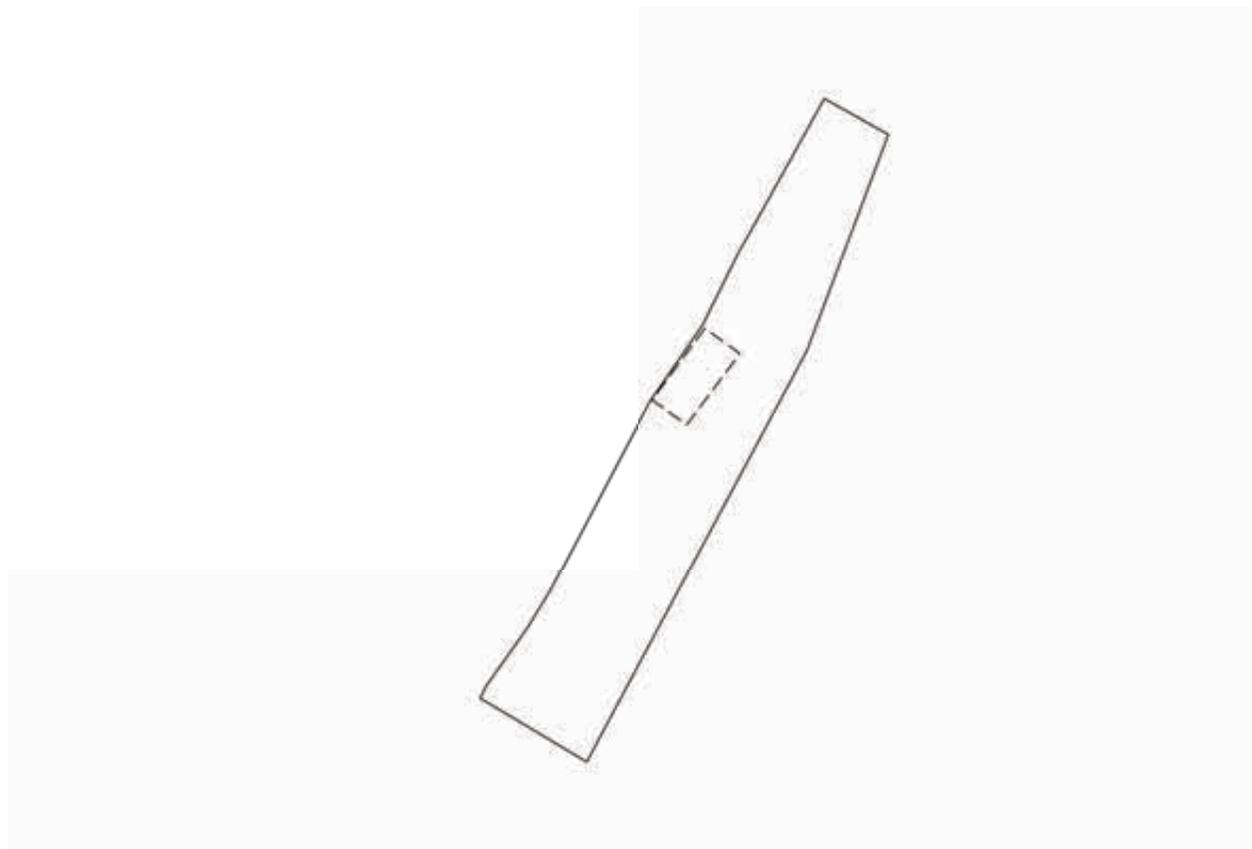
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	300°47.3'	11.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	26°33.9'	1.21	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	35°21.5'	7.05	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	31°9.5'	4.02	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	27°46.8'	20.04	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	34°42.5'	8.75	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	26°25.9'	7.66	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	29°41.6'	2.79	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	29°6.4'	13.81	данные отсутствуют	63:01:0208003:1960	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	119°13.9'	6.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	200°41.3'	21.71	данные отсутствуют	63:01:0208004:131	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.1	208°11.9'	44.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

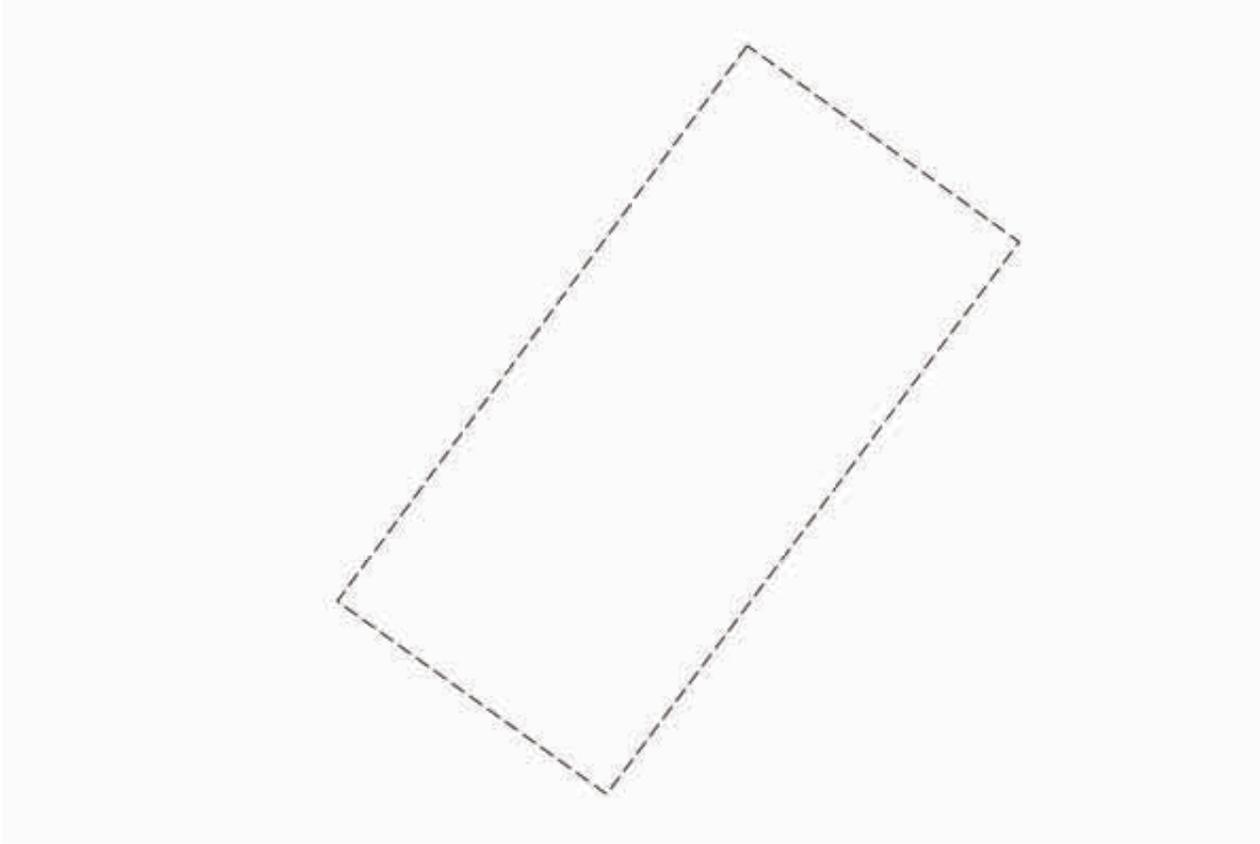
## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396134.78	1378362.31	Временный межевой знак	0.1
2	396140.78	1378352.24	Временный межевой знак	0.1
3	396141.86	1378352.78	Временный межевой знак	0.1
4	396147.61	1378356.86	Временный межевой знак	0.1
5	396151.05	1378358.94	Временный межевой знак	0.1
6	396168.78	1378368.28	Временный межевой знак	0.1
7	396175.97	1378373.26	Временный межевой знак	0.1
8	396182.83	1378376.67	Временный межевой знак	0.1
9	396185.25	1378378.05	Временный межевой знак	0.1
10	396197.32	1378384.77	Временный межевой знак	0.1
11	396193.94	1378390.81	Временный межевой знак	0.1
12	396173.63	1378383.14	Временный межевой знак	0.1
1	396134.78	1378362.31	Временный межевой знак	0.1

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0208003:1083/1	
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

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

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13		
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587		
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:01:0208003:1083/1	33.9	данные отсутствуют
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоен; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 63:00-6.391; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183241587			
Кадастровый номер:		63:01:0208003:1083	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0208003:1083/1				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396175.7	1378373.49	Временный межевой знак	0.1
2	396173.32	1378376.79	Временный межевой знак	0.1
3	396166.62	1378371.78	Временный межевой знак	0.1
4	396168.96	1378368.51	Временный межевой знак	0.1
1	396175.7	1378373.49	Временный межевой знак	0.1

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

[Только на Циан](#)

## Продается Участок, 7,5 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, Яблонька поселок, 13-я линия



3 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000



Цена за метр ..... 400 000 ₽/сот.

**+7 909 370-64-08**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 73773553**



Площадь участка  
**7,5 сот.**



Статус участка  
**ИЖС**

Продаю земельный участок в поселке Яблонька (Барбошина поляна, Ташкентская/Демократическая) под строительство коттеджа для постоянного проживания или под дачу. По документам 7,5 соток, по факту около 10. Участок прямоугольный, не ухоженный. 1 взрослый собственник, категория земель: земли населенных пунктов. Коммуникации по границе участка.

### Напишите автору

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

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

### Об участке

Площадь      7,5 сот.

Категория    Земли

[Отзыв о сайте](#)    жённых

### Коммуникации и удобства

Канализация    Выгребная яма

## Об участке

пунктов
Статус Индивидуальное участка жилищное строительство

## Коммуникации и удобства

Водоснабжение	Центральное
Электричество	Есть
Газ	Магистральный по границе

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



**Зальцбург-157**  
от 4 656 960 ₽  
166.32 м<sup>2</sup> ·  
Каркасные дома



**КАНТОН 1-этажный**  
от 15 000 000 ₽  
136 м<sup>2</sup>



**Викинг**  
от 15 595 300 ₽  
342.57 м<sup>2</sup>



**Бунгало-128**  
от 4 124 120 ₽  
147.29 м<sup>2</sup> ·  
Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#)

## Расположение





БАНК

## Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Стоимость строительства i
 ₽

Первоначальный взнос

 30% ₽

Срок

 лет
С эскроу-счётом [Что такое эскроу-счёт?](#)

Ставка

**от 5%**

Платеж в месяц

**от 26 304 ₽**

Базовая

85 108 ₽/мес  
20.8%

Семейная

29 378 ₽/мес  
6%

IT-ипс



Заявка на ипотеку без документов

[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

## История объявлений рядом

[Участки](#)

Таунхаусы

	Цена	Опубликовано	Снято
 <b>5,5 сот., ИЖС</b>	<b>5,9 млн ₽</b> 1 072 727 ₽/сот.	25 мая 2024 61 день на Циан	В продаже
 <b>8,3 сот., ИЖС</b> Снято с продажи	<b>9,9 млн ₽</b> 1 192 771 ₽/сот.	14 мая 2024 66 дней на Циан	18 июл 2024

[Отзыв о сайте](#)



**8,0 сот., ИЖС**

Снято с продажи

**4,0 млн ₽**

500 000 ₽/сот.

17 авг 2023

274 дня на Циан

16 мая 2024

[Посмотреть 9 участков](#)

### Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)

[Только на Циан](#)

## Продается Участок, 4,78 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Яблонька, Парадная ул., 7



# 3 200 000 ₹



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр ..... 669 456 ₹/сот.

### +7 919 805-27-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
**ID 13717170**

Проверено Росреестром



Площадь участка  
**4,78 сот.**



Статус участка  
**Садоводство**

Продаю Земельный земельный участок в п.Яблонька, 16км Московского шоссе, площадью 477,9 кв.м. на улице Парадной, до Московского шоссе 5 минут пешком. Все коммуникации рядом.

## Напишите автору

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

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



## Об участке

Площадь 4,78 сот.

Статус участка Садоводство

## Коммуникации и удобства

Канализация Нет

Электричество Есть

Газ Нет

## Информация из Росреестра

Данные получены 23 апреля 2024 года

### Об участке

Категория земель Земли населенных пунктов

Разрешённое использование Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Обременение Нет сведений

[Читать дальше](#) ▾

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



**Кёльн Open Village**

от 5 125 120 ₽

183.04 м<sup>2</sup> ·

Каркасные дома



**Витязь**

от 10 234 000 ₽

189.7 м<sup>2</sup>



**Фермерский дом**

от 38 000 000 ₽

374 м<sup>2</sup> ·

Керамические  
блоки



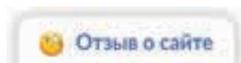
**Сканди-126**

от 3 913 840 ₽

139.78 м<sup>2</sup> ·

Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#)



# Расположение



## Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Стоимость строительства i

7 000 000 ₽

Первоначальный взнос

2 100 000 30% ₽

Срок

30 лет

С эскроу-счётом

[Что такое эскроу-счёт?](#)

Ставка

**от 5%**

Платеж в месяц

**от 26 304 ₽**

Базовая



85 108 ₽/мес  
20.8%

Семейная



29 378 ₽/мес  
6%

IT-ипс



еку без документов

[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

## История объявлений рядом

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

		Цена	Опубликовано	Снято
	<b>5,2 сот., ДНП</b>	<b>5,5 млн ₹</b> 1 057 692 ₹/сот.	22 июл 2024 2 дня на Циан	В продаже
	<b>6,0 сот., ИЖС</b>	<b>2,2 млн ₹</b> 366 667 ₹/сот.	19 июл 2024 5 дней на Циан	В продаже
	<b>6,0 сот., ИЖС</b>	<b>1,8 млн ₹</b> 300 000 ₹/сот.	19 июл 2024 5 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

### Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)

[Только на Циан](#)

## Продается Участок, 6 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, 7-я линия, 86



Площадь участка  
**6 сот.**



Статус участка  
**ИЖС**

Участок в развитом районе. ПСДК "Авиатор", 7 Линия, уч.86, Соседи строят дома для круглогодичного проживания. Ведется работа по прокладке газопровода

### Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

## Об участке

Площадь	6 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

**2 200 000 ₹**



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 366 667 ₹/сот.

**+7 960 827-03-08**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Самарская Площадь**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Павел Александрович Райх**

★ 5,0 · 1



**Зальцбург-157**  
от 4 656 960 ₽  
166.32 м² ·  
Каркасные дома



**КАНТОН 1-этажный**  
от 15 000 000 ₽  
136 м²



**Викинг**  
от 15 595 300 ₽  
342.57 м²



**Бунгало-128**  
от 4 124 120 ₽  
147.29 м² ·  
Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#)

## Расположение



### Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Стоимость строительства i

₽

Первоначальный взнос

30% ₽

Срок

лет



С эскроу-счётом

[Что такое эскроу-счёт?](#)

Ставка

**от 5%**

Платеж в месяц

**от 26 304 ₽**

Базовая

85 108 ₽/мес  
20.8%

Семейная

29 378 ₽/мес  
6%

IT-ипс



Заявка на ипотеку без документов

[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

## История объявлений рядом

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

		Цена	Опубликовано	Снято
	<b>7,6 сот., ИЖС</b>	<b>1,3 млн ₽</b> 171 053 ₽/сот.	23 июл 2024 2 дня на Циан	В продаже
	<b>5,2 сот., ДНП</b>	<b>5,5 млн ₽</b> 1 057 692 ₽/сот.	22 июл 2024 3 дня на Циан	В продаже
	<b>6,0 сот., ИЖС</b>	<b>1,8 млн ₽</b> 300 000 ₽/сот.	19 июл 2024 6 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)

### Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)



[Только на Циан](#)

## Продается Участок, 5,6 сот.

Самарская область, Самара, р-н Кировский, 9-я линия, 1



Площадь  
участка  
**5,6 сот.**



Статус участка  
**ИЖС**

Назовите номер ID 1384 при обращении к специалистам. Для быстрого ответа на ваш вопрос!

Успейте купить! Хорошая цена!

Продается земельный участок с постройками. 9-я просека, 9 линия, д. 1В. 5-5.6 соток.

Участок на склоне. Внизу имеется земля, которую можно взять в аренду и организовать полноценный проезд, хотя и сейчас к участку можно проехать, но не до конца. Соседи рядом так и сделали. Площадь муниципальных земель, которые можно взять в аренду примерно 4-5 соток.

Газ в 20 метрах. Центральное водоснабжение (колодец для подключения) в 24 метрах. На участке сезонная вода ежедневно.

63:01:0000000:4660 кад. номер участка

Для потенциального покупателя имеется Торг! Все сделки проводимые ООО Огни Самары застрахованы. Полис страхования 0991R/774/20012/23 от 16.08.2023, страховщик - Акционерное общество АльфаСтрахование. При этом мы 23 года отработали Без страховых случаев.

Звоните! Всё покажем и расскажем. Поможем по всем вопросам, связанным со сделкой. Подберем ипотеку на выгодных условиях!

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Ещё продаёте?](#)[Отзыв о сайте](#)**3 300 000 ₹**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 201 000



Цена за метр ..... 589 286 ₹/сот.

**+7 987 166-40-59**

🕒 Специалист работает с 9:00 по 22:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Огни Самары**

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Андрей Владимирович  
Павлов**

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

## Об участке

Площадь 5,6 сот.

Категория земель	Земли населённых пунктов
------------------	--------------------------

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
----------------	---------------------------------------

## Коммуникации и удобства

Электричество Есть

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



**Зальцбург-157**  
от 4 656 960 ₽  
166.32 м² ·  
Каркасные дома



**КАНТОН 1-этажный**  
от 15 000 000 ₽  
136 м²



**Викинг**  
от 15 595 300 ₽  
342.57 м²



**Бунгало-128**  
от 4 124 120 ₽  
147.29 м² ·  
Каркасные дома

[Смотреть все проекты](#)

## Расположение





## Ипотека на строительство дома от банка ДОМ.РФ

Стоимость строительства i

7 000 000 ₽

Первоначальный взнос

2 100 000 30% ₽

Срок

30 лет

С эскроу-счётом

[Что такое эскроу-счёт?](#)

Ставка  
**от 5%**

Платеж в месяц  
**от 26 304 ₽**

Базовая



85 108 ₽/мес  
20.8%

Семейная



29 378 ₽/мес  
6%

IT-ипс



Заявка на ипотеку без документов

[Подать заявку онлайн](#)

Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой

## История объявлений рядом

[Участки](#)

[Дома](#)

[Таунхаусы](#)

[Часть дома](#)



Цена

Опубликовано

Снято



7,6 сот., ИЖС

1,3 млн ₽  
171 053 ₽/сот.

23 июл 2024 В продаже  
2 дня на Циан



5,2 сот., ДНП

5,5 млн ₽  
1 057 692 ₽/сот.

22 июл 2024 В продаже  
3 дня на Циан



6,0 сот., ИЖС

2,2 млн ₽  
366 667 ₽/сот.

19 июл 2024 В продаже  
6 дней на Циан

[Посмотреть 100+ участков](#)

### Постройте дом на этом участке

Проекты домов на любой вкус от надёжных строительных компаний

[Выбрать проект](#)

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>