

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 4-3-2024-Н

об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13

Дата оценки: 12.02.2024

Дата составления отчета: 14.02.2024

ЗАКАЗЧИК:

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
452614, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 13
ИНН/КПП 0265051346/ 026501001, ОГРН 1210200012450, дата регистрации 04.03.2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕМИУРГ» (ООО «ДЕМИУРГ»)
450073, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2/2, кв. 25
Телефон: +7 917 45 47 999
Email: i.nurgaleev@mail.ru, saltwiring@gmail.com
ИНН 0276966352, КПП 027601001
ОГРН 1210200055757 от 07.12.2021

ОЦЕНЩИК:

Нургалеев Илья Эдуардович
Регистрационный номер в реестре СРО – № 006429.
Дата включения в реестр СРО - 16.03.2010 г.

г. Уфа, 2024 г.



**Управлению земельных и имущественных отношений
Администрации городского округа город Октябрьский
Республики Башкортостан**

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0101600002823000220 от 11.01.2024 и Заявки на оценку от 09.02.2024 г ООО «Демиург» произведен расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, именуемого в дальнейшем объект оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, по состоянию на 12.02.2024 г. составила:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./кв.м./год
Земельный участок	02:57:050303:257	939,00	319 803,00	340,5783

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)»; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; «Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)» (Протокол Совета РОО № 6 от 18.11.2022) .

Генеральный директор ООО «Демиург»

И.Э. Нургалеев

Оценщик

И.Э. Нургалеев



ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1. 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 ..	20
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	32
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	42
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ	43
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	44
4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	45
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	46
5.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	48
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	58
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	59



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;

- фотофиксация объекта оценки проведена сотрудником отдела осмотра ООО «Демидург»;

- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик

И.Э. Нургалеев



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт № 0101600002823000220 от 11.01.2024 и Заявка на оценку от 09.02.2024 г

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
Имущественные права	Право муниципальной собственности

Таблица 2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год	Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год
Затратный	Не применялся	319 803,00	319 803,00
Сравнительный	Не применялся		
Доходный	319 803,00		

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, по состоянию на 12.02.2024 г. составила:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./кв.м./год
Земельный участок	02:57:050303:257	939,00	319 803,00	340,5783

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».



ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3- Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13	
Права на объект оценки	Право муниципальной собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право муниципальной собственности Обременения – не зарегистрировано	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13 Заявка на оказание услуг по оценке объектов муниципального нежилого фонда от 09.02.2024 г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-41643735 от 09.02.2024 г.	
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Определение годовой арендной платы земельного участка	
Положения нормативно-правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	ст. 8 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие оценочную деятельность (указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Ограничения оценки	Ограничения в отношении источников информации	-
	Ограничения в отношении объема исследования	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика	
Форма составления отчета	На бумажном носителе	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных	
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения в рублях РФ	
Специфические требования к отчету об оценке	Нет	
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Расчет иных расчетных величин не требуется	
Вид стоимости	Рыночная	
Предпосылки стоимости		



Предполагается сделка с объектом оценки	+	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним	-	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	-	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)	+	
Дата оценки	12.02.2024	
Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование	+
	Текущее использование	-
	Ликвидация	-
	Иное конкретное использование	-
Характер сделки	Добровольная сделка в типичных условиях	+
	Сделка в условиях вынужденной продажи	-
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки		
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ul style="list-style-type: none"> • Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки действительно только на дату оценки. • Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта и не является гарантией того, что при продаже объекта оценки на свободном рынке объект мог быть продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 	
Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у	-	



оценщика информации (специальные допущения)	
Иные сведения	
Срок проведения оценки	10 (Десять) календарных дней
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки	Не требуется
Дата обследования (осмотра) объекта оценки Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	12.02.2024
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	-
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком не позднее даты осмотра объекта оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	-
Срок экспозиции объекта оценки	Более 6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Рыночные



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4- Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Местонахождение	452614, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 13
Реквизиты	ИНН/КПП 0265051346/ 026501001, ОГРН 1210200012450, дата регистрации 04.03.2021

Таблица 5 - Сведения об оценщике

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Нургалеев Илья Эдуардович
Почтовый адрес (место нахождения)	450073, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2, кор. 2, кв. 25
Адрес электронной почты	saltwiring@gmail.com
Номер контактного телефона	89174547999
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	«Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078 РФ, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, офис 5 регистрационный номер 006429, дата включения в реестр СРО – 16.03.2010
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: Диплом Башкирской академии государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан о профессиональной переподготовке ПП-1 № 097737 от 24.10.2008 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 032335-1-1 от 17.12.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 028516-2 от 18.08.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис: № 922/2503399321 от 15.12.2023 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действующий с 02.01.2024 г. по 01.01.2025 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Лимит ответственности в размере страховой суммы.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Нургалеевым И.Э. Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью «ДЕМИУРГ» (ООО «ДЕМИУРГ»)
Местонахождение	450073, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2/2, кв. 25
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения, ИНН	ИНН 0276966352, КПП 027601001 ОГРН 1210200055757 от 07.12.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2291217898 на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, действующий с 29.12.2022 по 28.12.2023. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>



1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования (п.7 ФСО III).

Не выявлены

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное (п.5 ФСО III)

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие допущения подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

- Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частных случаях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между сторонами.

- Проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

- Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

- В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

- Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

- Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого



мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

- Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

- Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

- Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п.5 ФСО III)

- В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

- Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

- Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов (при наличии).

Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений (п.8 ФСО III)

Ограничения и связанные с ними допущения согласованы с Заказчиком.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки (п. 11 ФСО VI)

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «точность как на экране» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия в округленных показателях по правилам округления.



Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Пересчет итоговых значений по округленным данным результаты может отличаться от указанных отчета.

- 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.

- 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).

- 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.

1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

1. Федеральный закон №135–ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования;

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

- 2.1 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)».

- 2.2 Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)» (Протокол Совета РОО № 6 от 18.11.2022¹

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

¹ В части, не противоречащей Федеральным Стандартам



Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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,
- Положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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.

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

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки (далее - Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды) - 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:

- 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.

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.



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Заявка на оказание услуг по оценке объектов муниципального нежилого фонда от 23.01.2024 г.

2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-41643735 от 09.02.2024 г.

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.

В рамках настоящего Отчета информация от Заказчика принята с учетом фактора должной осмотрительности (Постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53).

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

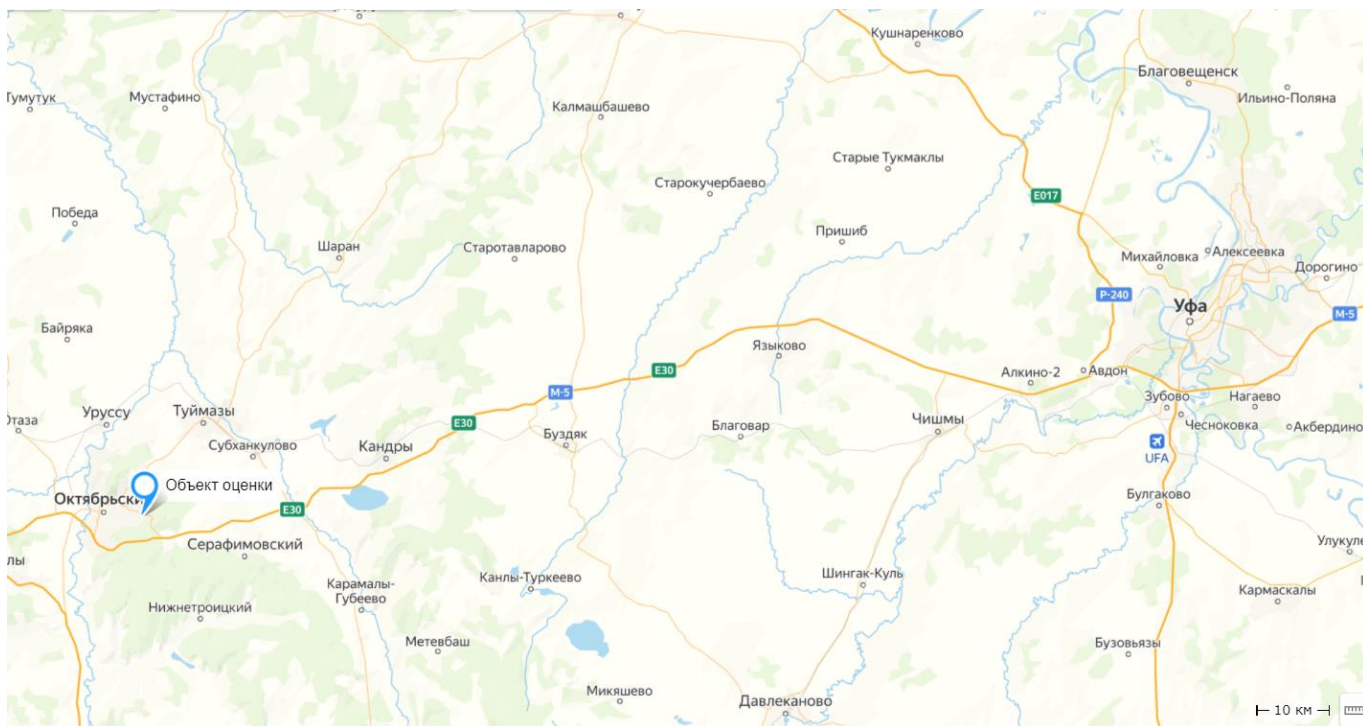


Рисунок 1

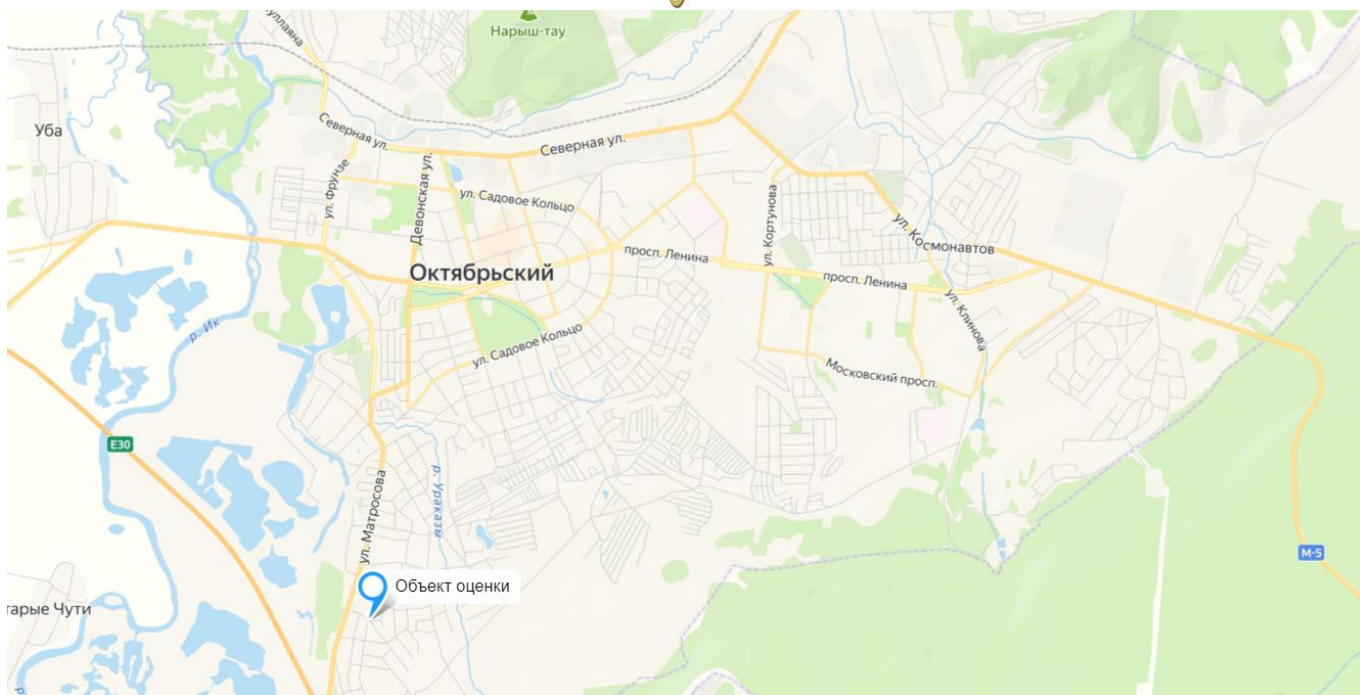


Рисунок 2

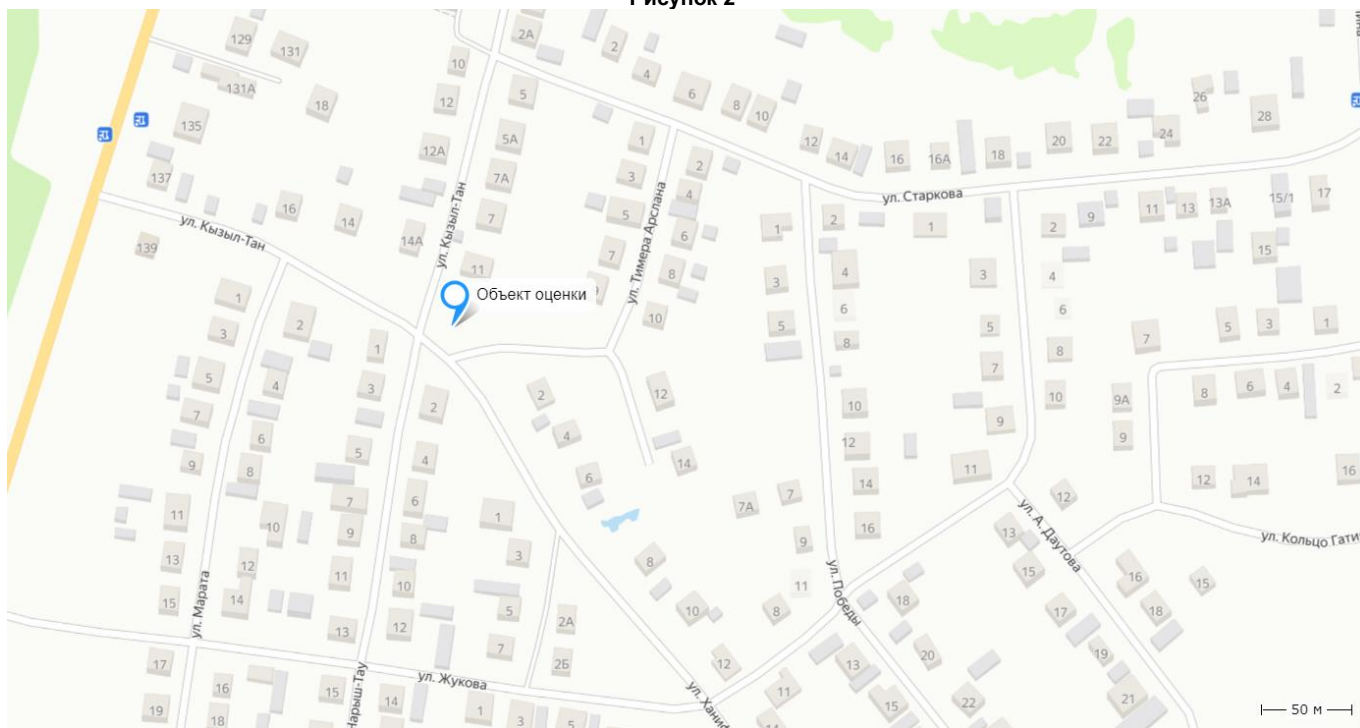


Рисунок 3

Таблица 6- Характеристика локального местоположения объекта оценки

Окружение	Индивидуальные жилые дома
Транспортная доступность	Удовлетворительная, подъезд на личном автомобиле
Подъезд	Удовлетворительный, подъезд круглогодичный
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Экологическая обстановка	Благоприятная

Таблица 7- Количественные и качественные характеристики земельного участка

Объект оценки	Земельный участок
Расстояние до ближайшего областного центра	Г. Октябрьский расположен в 186 км от г. Уфы
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Карима» расположен примерно в 260 м от объекта оценки
Оцениваемые имущественные права	Право муниципальной собственности



Правообладатель объекта	Городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-41643735 от 09.02.2024 г.
Обременения объекта оценки	Не зарегистрировано
Местонахождение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
Численность населения	115 557 чел. (источник: https://ru.wikipedia.org/)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	939,00
Кадастровый номер	02:57:050303:257
Кадастровая стоимость, руб.	2 012 042,25 ²
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Рельеф	Рельеф земельного участка ровный
Форма	Неправильная
Наличие коммуникаций	По границе участка
Транспортная доступность	Авто подъезд
Наличие ОКС на земельном участке	Отсутствуют
Хозяйственные постройки	Отсутствуют

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в п. 9 настоящего Отчета, <https://pkk.rosreestr.ru>

Земельный участок 02:57:050303:257
Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
для индивидуального жилищного строительства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:57:050303:257
Кадастровый квартал:	02:57:050303
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
Площадь уточненная:	939 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 012 042,25 руб.
дата определения:	01.01.2022

Рисунок 4

Источник: <https://roscadastr.com/>

² На основании <https://pkk.rosreestr.ru/>



Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозирования срока продажи. В рамках настоящего Отчета принята следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 8 - Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Источник: М.А. Федотова «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации»

Выводы о степени ликвидности объекта оценки при реализации:

- Представлен полный пакет правоустанавливающих документов, объект оценки прошел техническую инвентаризацию, поставлен на кадастровый учет (анализ «юридической чистоты» правоустанавливающих документов не входит в компетенцию Оценщика);
- Объект оценки расположен в г. Октябрьский Республики Башкортостан;
- Объект оценки представляет собой право пользования на условиях собственности земельным участком.

Примерный срок реализации объекта на рыночных условиях составит 2-8 месяцев, *степень ликвидности – ниже средней.*



Фотографии объекта оценки





3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. 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

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

Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.



Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов.

Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов



мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Таблица 9 - Основные экономические показатели Российской Федерации январь-октябрь 2023 года (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

I				ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.		Сравнимо январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.			
Валовой внутренний продукт		102,9 ¹⁾		98,2			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0		105,4			
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾		98,7			
<i>1) Предварительная оценка</i>							
<i>2) Оценка.</i>							
	Октябрь 2023 г.	В % к октябрю 2022 г.		Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Сравнимо октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.		
					сентябрь 2022 г.	январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,7	100,2	105,1	97,7	101,3	
Индекс промышленного производства		105,3	104,9	103,5	98,4	105,2	
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1491,9	105,5	76,6	101,9	112,0	81,8	
Ввод в действие жилых домов, млн кв. общей площади жилых помещений	6,5	74,5	67,8	98,2	89,4	91,8	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,6	102,8	107,0	99,2	93,6	105,8	
в том числе железнодорожного транспорта	222,7	99,6	105,2	100,9	96,6	104,6	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4239,7	112,7	102,0	105,5	89,8	101,5	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1269,4	105,1	99,9	104,3	102,4	99,3	
Индекс потребительских цен		106,7	100,8	105,5	112,6	100,2	
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,6	102,0	100,9	100,8	97,5	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	76,8	96,0	81,3	88,5	100,3	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	73,8	92,9	76,0	68,4	91,4	
	Сентябрь 2023 г.	В % к сентябрю 2022 г.		Январь- сентябрь 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.	Сравнимо сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.		
					январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	70922	113,6	102,1	113,2	112,1	103,3	
реальная		107,2	101,2	107,4	98,6	103,2	

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в **Производство ВВП**. Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%.



Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%.

Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 104,8%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-сентябре 2023 г. - 103,3%.

Индекс производства по виду деятельности "**Добыча полезных ископаемых**" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-сентябре 2023 г. - 98,8%.

Индекс производства по виду деятельности "**Обрабатывающие производства**" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 107,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-сентябре 2023 г. - 106,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,0%, в январе-сентябре 2023 г. - 96,7%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-сентябре 2023 г. - 97,3%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,6%, в январе-сентябре 2023 г. - 121,7%.

Индекс производства по виду деятельности "**Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха**" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-сентябре 2023 г. - 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности "**Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений**" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2023 г. - 97,4%.

Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,9 млн голов (на 1,5% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,3% меньше), свиней - 28,8 млн (на 1,8% больше), овец и коз - 22,0 млн голов (на 1,8% меньше), птицы - 555,8 млн голов (на 3,5% меньше).

Реализация продукции. В январе-сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства.

Оборот организаций с основным видом деятельности "**Рыболовство и рыбоводство**" в сентябре 2023 г. составил 67,1 млрд рублей, что в действующих ценах на 39,1% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 9,8% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности



"Строительство", в сентябре 2023 г. составил 1472,2 млрд рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 9759,0 млрд рублей, или 108,8%.

Жилищное строительство. В сентябре 2023 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 44,7 тыс. жилых домов. Всего построено 114,3 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 4124,2 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 34031,2 млрд рублей, или 104,7%.

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 250,5 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 2033,9 млрд рублей, или 113,1%.

В сентябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1249,5 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 10848,9 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2023 г. составил 12452,3 млрд рублей, или 121,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январесентябре 2023 г. - 97263,3 млрд рублей, или 107,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2023 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2023 г. оборот оптовой торговли на 75,4% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2022 г. - на 79,3%), оборот которых составил 9387,7 млрд рублей, или 115,2% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 года.

В сентябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2023 г. составил 100,9%, с начала года - 104,4% (в сентябре 2022 г. - 100,3%, с начала года - 114,1%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2023 г. увеличились на 1,1% (в сентябре 2022 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2023 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2022 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2023 г. составила 21073,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,0%, в обрабатывающих производствах - 103,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,7%.

В сентябре 2023 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 102,0%, в животноводстве - 102,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2023 г., по предварительным данным, составил 100,2%.

На конец августа 2023 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 209839,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4866,0 млрд рублей, или 2,3% от общей суммы задолженности (на конец августа 2022 г. - 2,7%, на конец июля 2023 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным



данном, составила 102855,7 млрд рублей, из нее просроченная - 4394,4 млрд рублей, или 4,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,0%, на конец июля 2023 г. - 4,5%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 106983,3 млрд рублей, в том числе просроченная - 471,6 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2022 г. - 0,5%, на конец июля 2023 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 99078,1 млрд рублей, из нее просроченная - 5762,4 млрд рублей, или 5,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,6%, на конец июля 2023 г. - 5,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. составила 69439 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,1%.

Пенсии. В сентябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19576 рублей и по сравнению с сентябрем 2022 г. увеличился на 6,0%.

Безработица. В сентябре 2023 г. 2,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора).

Источник: <https://rosstat.gov.ru/>

Выводы и перспективы российской экономики



Рисунок 5

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой – рост экспорта товаров и услуг +14,2% (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий



рост оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это – при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 15,1% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае – 42%, Южной Корее - 32%, Индии – 31%, Франции, Японии, Германии – 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году +19,5%, в 2022 году +22,4%, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: +25,1%, +16,9%) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса – с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок коммерческой недвижимости

Республика Башкортостан – субъект Российской Федерации, названный по имени коренного народа – башкир. Республика расположена в южной части Уральских гор, на границе Европы и Азии. Башкортостан входит в Приволжский федеральный округ. Код региона – 02.

23 марта 1919 г. была создана Башкирская Автономная Советская республика — первая национальная автономия в России. Республика образована 11 октября 1990 года, а с февраля 1992 г. было принято название Республика Башкортостан.

Площадь Башкортостана составляет 143 тыс. кв. км или 0,8 % от общей площади страны. На севере Башкортостан граничит с Пермским краем и Свердловской областью, на востоке - с Челябинской, на юго-востоке, юге и юго-западе - с Оренбургской областями, на западе - с Республикой Татарстан, на северо-западе - с Удмуртской республикой.

Протяженность территории с севера на юг составляет 550 км, с запада на восток - более 430 км.

Республика занимает 7 место в России по численности населения – 4 млн. 051,6 тыс. человек, плотность населения - 28,3 человека на один квадратный километр территории против 8,3 человек в среднем по России.

Столица Башкортостана – город Уфа с населением 1 млн. 050 тысяч человек. В



Башкортостане 54 административных района, 21 город, 40 поселков городского типа. Наиболее крупные города – Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский.

Октябрьский — город республиканского значения в России, на западе Башкирии, в 180 км от Уфы. Основан при разработке Туймазинского нефтяного месторождения из сёл Старые Туймазы, Верхнее Зайтово, Нарышево, Туркменево и Московка. Площадь города составляет более 100 км². Город республиканского значения, образует одноимённый городской округ.

Посёлок возник в 1945 году при нефтяном промысле Туймазинского нефтяного месторождения, с 1946 года — город, получивший название Октябрьский.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Таблица 10. Социально-экономическое положение Республики Башкортостан за январь-октябрь 2023 года

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
	Основные показатели, характеризующие итоги января – октября 2023 г., приведены ниже:				
	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
январь-октябрь	октябрь	январь-октябрь к январю-октябрю	октябрь к октябрю		
Оборот организаций, млн рублей ¹	4167462,6	466789,5	107,5	123,0	108,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн рублей ¹	2728793,2	303039,5	105,7	122,2	107,7
Индекс промышленного производства ²	x	x	106,7	113,8	103,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	303873,3	48929,9	119,2	147,7	110,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	2602,7	227,5	105,2	78,7	105,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	191954,1	26228,8	87,0	83,8	128,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км ³	2339,0	259,1	99,1	97,8	115,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1243666,4	143142,1	120,7	119,7	90,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	997800,2	106104,2	110,6	112,3	95,3
Оборот общественного питания, млн рублей	32756,0	4252,6	122,5	139,9	102,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	258178,5	26572,0	102,6	106,0	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	12,1	x	69,5	x	62,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	105,3 ⁴	101,2 ⁵	103,8	105,8	115,2
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоюзном рынке), %	123,6 ⁴	105,0 ⁵	99,3	119,8	108,1

¹ В действующих ценах.

² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Октябрь 2023 г. к декабрю 2022 г.

⁵ К сентябрю 2023 г.



показатели, разрабатываемые с месячным опозданием.

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.
	январь- сентябрь	сентябрь	январь- сентябрь к январю- сентябрю	сентябрь к сентябрю	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	325355,9	x	106,4	x	98,3
Среднедушевые денежные доходы ¹ населения в месяц					
номинальные, рублей	35990,4	x	110,9	x	109,2
реальные	x	x	106,8	x	96,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	54712,4	56129,9	115,7	114,8	115,6
реальная	x	x	111,8	109,8	100,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей	357380,0	x	119,3	x	122,3

Отдельные социально-экономические показатели
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

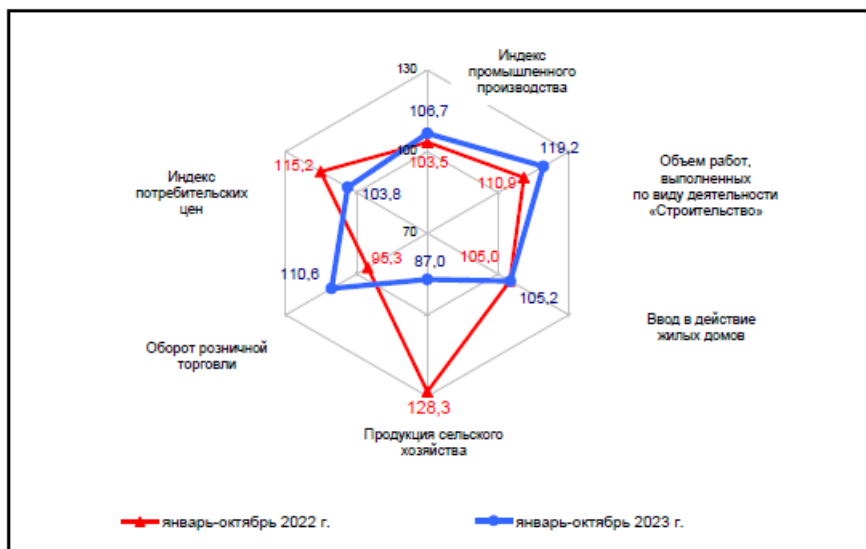


Рисунок 6

Источник: <https://bashstat.gks.ru/>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов



населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

— По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в



рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macros_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года



3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими



характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объектом оценки является земельный участок для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок земельных участков под ЛПХ и ИЖС в г. Октябрьский Республики Башкортостан.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Обзор цен на земельные участки в Республике Башкортостан и в г. Уфа по назначению земли, площадям с разбивкой по всем городам РБ на 22 ноября 2022 года

1. Общее описание сегмента. Республика Башкортостан

В выборку для настоящего исследования вошли 5086 участков всех типов, ВРИ и площадей по Республике Башкортостан (полная выборка). Выборка показывает увеличение экспозиции примерно на 10%. С ценой представлено 99% вариантов.

Общий объем предложения выборки составляет более 236 451 сотки и около 6,231 млрд. руб.

Средняя площадь участка – 46,49 соток, диапазон площадей – от 2 соток до 100 га.

Средняя стоимость объекта – 1 225 тыс. руб., диапазон стоимости объекта - от 100 тыс. руб. в Уфе и от 20 тыс. руб. по Респ. Башкортостан и до 300 млн. руб.

Средняя стоимость сотки в наиболее привлекательных районах республики – 90-209 тыс. руб., диапазон стоимостей сотки – от 11 тыс. руб. до 4,2 млн. руб.

Средняя цена сотки в целом по РБ (здесь не входит г. Уфа) – 64,3 тыс. руб., показала рост за год на 8,5%, для земель для жилой недвижимости (ИЖС в черте основных нас. пунктов) – 76 тыс. руб., рост на 8%.

Средняя стоимость сотки в г. Уфа – 210 тыс руб, рост на 20% за год. Дачные участки в пригородах тоже подорожали благодаря спросу на пригородное проживание, а на многих локациях возможно строительство дома для постоянного проживания. В таких локациях - 85 тыс руб за сотку и рост цены на 28%.

Итог и прогноз. Рынок а 2022 году показал хорошую активность, в том числе благодаря новым программам ипотечного кредитования под залог участков. Активное кредитование и в сегменте пригородного жилья привело к росту количества сделок. Городское жилье выросло в цене, новостройки дороже вторички, поэтому часть покупателей считает пригородное жилье более выгодной покупкой. Тренд на активность сегмента продлится и в следующем году ввиду освоения пригородных территорий, а также завершению господдержки покупки новостроек с 01.01.2023..



2. Объем предложений на рынке и диапазоны цен. Достаточность предложения

Рыночное предложение согласно рекламным источникам (сайты ИРР, Авито, прочие сайты) на дату изучения выборки достаточно Большая часть объектов, представленная с ценой, расположена в г. Уфа и согласно зонированию Аналитического центра, Эксперт.

Право аренды земли – меньше 1 % вариантов

Право собственности – около 99 % вариантов

Объем предложения на момент исследования можно считать ограниченным, но типичным для рынка данного сегмента. Не все объекты выставляются в открытую рекламу..

3. Земельные участки с правом собственности. Подсегменты по назначению земли

Участки разделены по основным типам назначения земли согласно Земельному Кодексу и генеральным планам городов. Земли населенных пунктов включают в себя участки ИЖС, ЛПХ, общественно-деловые зоны, за исключением участков для коммерческого использования, которые выделены в отдельную категорию. В категории Земель сельхозназначения включены типичные сельскохозяйственные земли, участки с ВРИ СНТ и ДНП – типичные садово-огороднические хозяйства и типичные дачные поселки. Из выборки исключены участки с неоднозначной трактовкой ВРИ участка.

Количество вариантов в исследовании данного раздела всего – **5086**.

Земли населенных пунктов для жилой недвижимости, 1690 вариантов..

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 64 359 руб.

Средняя цена объекта – 1 225 тыс. руб.

Диапазон цены сотки: от 864 руб. до 4,2 млн. руб.

Диапазон цены объектов от 17 тыс. руб. до 300 млн. руб.

Диапазон площади объекта: от 2 сотки до 45 Га

Земли коммерческого назначения, включая производственно-складские, 126 вариантов.

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 108 240 руб.

Средняя цена объекта – 12 064 969 руб.

Диапазон цены сотки: от 1 100 руб. до 1,3 млн. руб.

Диапазон цены объектов от 130 тыс. руб. до 140 млн. руб.

Диапазон площади объекта: от 2 соток до 100 Га.

Земли сельскохозяйственного назначения, включая СНТ и ДНП, 1219 вариантов.

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 29 338 руб.

Средняя цена объекта – 3 485 тыс. руб.

Диапазон цены сотки: от 2 285 руб. до 138 тыс. руб.

Диапазон цены объектов от 100 тыс. руб. до 35 млн. руб.

Диапазон площади объекта: от 10 сот до 83 Га..

4. Земельные участки с правом собственности. Цены и диапазоны в зависимости от площади участков. Раздел для оценщиков с диапазонами доступен в платной версии

Участки более 10 Га – 15 шт.

Средняя цена сотки – 36 291 руб.

Средняя цена объекта 20 026 тыс. руб.

От 1 до 10 Га – 114 шт.

Средняя цена сотки - 171 708 руб.

Средняя цена объекта – 29 059 тыс. руб.

От 50 соток до 1 Га – 56 шт.

Средняя цена сотки – 79 054 руб.

Средняя цена объекта – 5 676 тыс. руб.



От 30 до 50 соток – 212 шт.

Средняя цена сотки – 26 642 руб.

Средняя цена объекта – 1 175 тыс. руб.

От 15 до 30 соток – 827 шт.

Средняя цена сотки – 59 328 руб.

Средняя цена объекта – 1 214 тыс. руб.

От 10 до 15 соток – 1646 шт.

Средняя цена сотки – 54 826 руб.

Средняя цена объекта – 501 856 руб.

От 5 до 10 соток – 1832 шт.

Средняя цена сотки – 75 985 руб.

Средняя цена объекта – 671 386 руб.

До 5 соток – 384 шт.

Средняя цена сотки – 104 216 руб.

Средняя цена объекта – 427 592 руб..

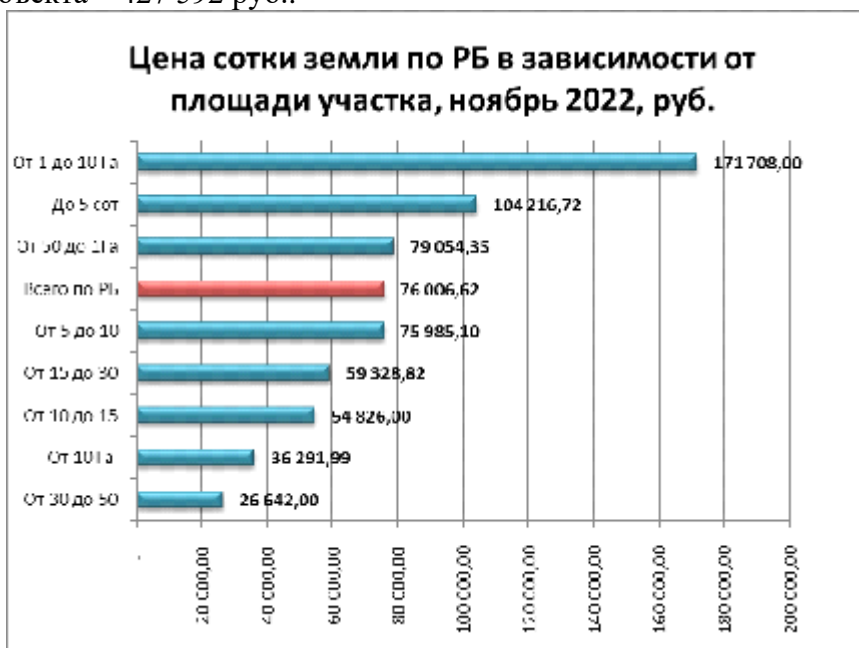


Рисунок 7

Структура предложения представлена в диаграмме ниже:



Рисунок 8



Участки по крупнейшим городам и группам населенных пунктов РБ. Право собственности.

Обзор представлен по следующим населенным пунктам и группам. Для крупных населенных пунктов учтены ближайшие пригороды или поселки-спутники, рассматриваемые с точки зрения проживания и ведения бизнеса. Также обзор составлен исходя из предположения о возможности использования земель населенных пунктов не только в исходном ВРИ, но возможно изменения вида разрешенного использования в пределах возможностей градостроительного плана. Для уточнения показателей исходя из ВРИ необходимо использовать первую часть обзора:

В выборке, составленной по данным сайтов-агрегаторов, в выборке представлено.

Диапазон цен и площадей в сегменте продаж:

Земельные участки в Республике Башкортостан

Диапазон площади участков: от 2 до 10 000 соток;
Диапазон общей цены участков: от 20 тыс. руб. до 300 млн. руб.;
Диапазон цены 1 сотки: от 864 руб. до 4,2 млн. руб. за сотку.
Среднее значение площади участков — 46,49 соток;
Среднее значение общей цены участков — 1 225 211 руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 64 359 руб.

Земельные участки в г. Уфа, черта ГО - 797

Диапазон площади участков: от 3 до 800 соток;
Диапазон общей цены участков: от 100 тыс. руб. до 300 млн. руб.;
Диапазон цены 1 сотки: от 12,5 тыс. руб. до 4,2 млн. руб. за сотку.
Среднее значение площади участков — 21,96 соток;
Среднее значение общей цены участков — 6 246 тыс. руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 209 898 руб.

Земельные участки в г. Стерлитамак - 59

Диапазон площади участков: от 4 до 578 соток;
Диапазон общей цены участков: от 75 тыс. руб. до 29 млн. руб.;
Диапазон цены 1 сотки: от 709 руб. до 600 тыс. руб. за сотку
Среднее значение площади участков — 38,93 соток;
Среднее значение общей цены участков — 1 450 369 руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 131 120 руб.

Земельные участки в г. Октябрьский - 82

Диапазон площади участков: от 2 до 925 соток;
Диапазон общей цены участков: от 100 тыс. руб. до 3,35 млн. руб.;
Диапазон цены 1 сотки: от 864 руб. до 418 тыс. руб. за сотку.
Среднее значение площади участков — 38,96 соток;
Среднее значение общей цены участков — 1 037 275 руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 130 335 руб.

Земельные участки в г. Мелеуз, Ишимбай, Кумертау

Диапазон площади участков: от 3,5 до 96 соток;
Диапазон общей цены участков: от 60 тыс. руб. до 17,78 млн. руб.;
Диапазон цены 1 сотки: от 12,5 тыс. до 250 тыс. руб. за сотку.
Среднее значение площади участков — 14 соток;
Среднее значение общей цены участков — 936 745 руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 63 620 руб.

Количество участков в населенных пунктах в выборке:



Таблица 11

Населенный пункт	Кол-во	Населенный пункт	Кол-во
Уфа	797	Раевский	16
Коммерческая земля	126	Янаул	14
Октябрьский	82	Кушнаренково	13
Стерлитамак	59	Мелеуз	12
Белебей	47	Белорецк	12
Благовещенск	46	Учалы	12
Кабаково	44	Давлеканово	11
Ишимбай	36	Языково	11
Бирск	33	Павловка	10
Чишмы	30	Архангельское	9
Иглино	27	Старобалтачево	8
Кумертау	27	Аскарково	6
Туймазы	26	Дюртюли	5
Кармаскалы	26	Шаран	5
Красная горка	25	Баймак	4
Салават	24	Прибельский	4
Нефтекамск	20	Чекмагуш	4
Сибай	20	Мишкино	3
Караидель	19	Буздяк	1
Толбазы	16		

Структура исследования включает населенные пункты:

Архангельское. Средняя цена сотки – 16 262 руб.

Средняя площадь участка – 20,9 сот

Средняя цена объекта – 351 тыс. руб.

Аскарково. Средняя цена сотки – 38 088 руб.

Средняя площадь участка 13,21 сот

Средняя цена объекта 455 тыс. руб.

Баймак. Средняя цена сотки – 33 237 руб.

Средняя площадь участка – 14,33 сотки

Средняя цена объекта 433 тыс. руб.

Белебей. Средняя цена сотки – 47312 руб.

Средняя площадь участка – 11,26 соток

Средняя цена объекта 428 тыс. руб.

Белорецк. Средняя цена сотки – 95 250 руб.

Средняя площадь участка – 12,25 соток

Средняя цена объекта 995 тыс. руб.

Бирск. Средняя цена сотки 95 561 руб.

Средняя площадь участка – 10,7 соток

Средняя цена объекта 845 тыс. руб.

Благовещенск. Средняя цена сотки – 72 912 руб.

Средняя площадь участка 37 соток

Средняя цена объекта 1 142 тыс. руб.

Буздяк, Бураево, Верхнеяркеево, Татышлы. Средняя цена сотки – 67 119 руб.

Средняя площадь участка – 15,96 соток

Средняя цена объекта – 718 тыс. руб.

Давлеканово. Средняя цена сотки – 42 801 руб.

Средняя площадь участка – 9,57 соток

Средняя цена объекта - 434 тыс. руб.

Дюртюли. Средняя цена сотки 51 083 руб.

Средняя площадь участка – 9,85 соток

Средняя цена объекта – 510 тыс. руб.

Иглино. Средняя цена сотки 73 647 руб.

Средняя площадь участка 30,59 соток



Средняя цена объекта 1 023 тыс. руб.

Ишимбай. Средняя цена сотки 56 466 руб.

Средняя площадь участка – 13,1 соток

Средняя цена объекта – 1 098 тыс. руб.

Кабаково и Кандры. Средняя цена сотки 44 628 руб.

Средняя площадь участка 14,13 соток

Средняя цена объекта – 616 тыс. руб.

Караидель. Средняя цена сотки 47 083 руб.

Средняя площадь участка 11,5 соток

Средняя цена объекта – 575 тыс. руб.

Кармаскалы. Средняя цена сотки 38 897 руб.

Средняя площадь участка 12,2 соток

Средняя цена объекта 470 тыс. руб.

Киргиз-Мияки, Красная Горка, Красноусольск. Средняя цена сотки – 18 183 руб.

Средняя площадь участка 16,12 соток

Средняя цена объекта 286 тыс. руб.

Кумертау. Средняя цена сотки 41 038 руб.

Средняя площадь участка 13,06 соток

Средняя цена объекта 542 тыс. руб.

Кушнареново. Средняя цена сотки 61 445 руб.

Средняя площадь участка 15 соток

Средняя цена объекта 1 120 тыс. руб.

Мелеуз. Средняя цена сотки 93 356 руб.

Средняя площадь участка 15,92 соток

Средняя цена объекта 1 170 тыс. руб.

Месягутово, Мишкино и Мраково. Средняя цена сотки 38 203 руб.

Средняя площадь участка 13,68 соток

Средняя цена объекта 493 тыс. руб.

Нефтекамск. Средняя цена сотки 90 120 руб.

Средняя площадь участка 7,85 соток

Средняя цена объекта 758 тыс. руб.

Октябрьский. Средняя цена сотки 130 335 руб.

Средняя площадь участка 38,96 соток

Средняя цена объекта 1 037 тыс. руб.

Павловка и побережье. Средняя цена сотки 101 923 руб.

Средняя площадь участка 14,45 сотки

Средняя цена объекта 1 612 тыс. руб.

Прибельский и Приютово. Средняя цена сотки 17 111 руб.

Средняя площадь участка 13 соток

Средняя цена объекта 226 тыс. руб.

Раевский. Средняя цена сотки 37 814 руб.

Средняя площадь участка 12,05 соток

Средняя цена объекта 402 тыс. руб.

Салават. Средняя цена сотки 96 430 руб.

Средняя площадь участка 8,13 соток

Средняя цена объекта 769 тыс. руб.

Сибай. Средняя цена сотки 44 150 руб.

Средняя площадь участка 30,52 сотки

Средняя цена объекта 967 тыс. руб.

Старобалтачево и Стерлибашево. Средняя цена сотки 18 356 руб.

Средняя площадь участка 15,01 соток



Средняя цена объекта 267 тыс. руб.
Стерлитамак. Средняя цена сотки 131 120 руб.
Средняя площадь участка 38,93 соток
Средняя цена объекта 1 450 тыс. руб.
Толбазы. Средняя цена сотки 69 700 руб.
Средняя площадь участка 13,21 соток
Средняя цена объекта 925 тыс. руб.
Туймазы. Средняя цена сотки 116 707 руб.
Средняя площадь участка 10,96 соток
Средняя цена объекта 1 178 тыс. руб.
Учалы. Средняя цена сотки 71 587 руб.
Средняя площадь участка 13,9 соток
Средняя цена объекта 982 тыс. руб.
Чекмагуш. Средняя цена сотки 74 679 руб.
Средняя площадь участка 13,8 соток
Средняя цена объекта 1 075 тыс. руб.
Чишмы. Средняя цена сотки 63 298 руб.
Средняя площадь участка 11,29 сотки
Средняя цена объекта 667 тыс. руб.
Шаран. Средняя цена сотки 29 144 руб.
Средняя площадь участка 13,47 соток
Средняя цена объекта 386 тыс. руб.
Языково. Средняя цена сотки 20 443 руб.
Средняя площадь участка 14,3 соток
Средняя цена объекта 289 тыс. руб.
Янаул. Средняя цена сотки 41 407 руб.
Средняя площадь участка 11,04 соток
Средняя цена объекта 420 тыс. руб.
Цена сотки земли по типам на населенным пунктам РБ, тыс.руб.

Таблица 12

Населенный пункт	Средняя S, ар	Средняя цена сотки, тыс. руб.	Средняя стоимость, руб.
Архангельское	20,9	16 262,00	351 000,00
Аскарково	13,21	38 088,06	455 000,00
Баймак	14,33	33 237,00	433 000,00
Белебей	11,26	47 312,58	428 516,10
Белорецк	12,25	95 250,76	995 834,00
Бирск	10,7	95 561,43	845 692,79
Благовещенск	37	72 912,20	1 142 830,43
Буздяк	15,96	67 119,51	718 000,00
Давлеканово	9,57	42 801,34	434 090,91
Дюртюпи	9,85	51 083,33	510 000,00
Иглино	30,59	73 647,34	1 023 332,96
Ишимбай	13,1	56 466,76	1 098 035,71
Кабаково	14,13	44 628,87	616 180,53
Караидель	11,5	47 083,00	575 000,00
Кармаскалы	12,2	38 897,73	470 333,33
Красная горка	16,12	18 183,47	286 470,00
Кумертау	13,06	41 038,24	542 200,00
Кушнаренково	15	61 445,51	1 120 000,00
Мелеуз	15,92	93 356,90	1 170 000,00
Мишкино	13,68	38 203,65	493 500,00
Нефтекамск	7,85	90 120,08	758 250,00
Октябрьский	38,96	130 335,14	1 037 275,00
Павловка	14,45	101 923,16	1 612 000,00
Прибельский	13	17 111,00	226 666,00
Раевский	12,05	37 814,90	402 645,86
Салават	8,13	96 430,32	769 166,25
Сибай	30,52	44 150,52	967 631,58
Старобалтачево	15,01	18 356,96	267 750,00
Стерлитамак	38,93	131 120,71	1 450 369,93
Толбазы	13,21	69 700,25	925 000,00
Туймазы	10,96	116 707,22	1 178 400,00
Учалы	13,9	71 587,11	982 000,00
Чекмагуш	13,8	74 679,00	1 075 000,00
Чишмы	11,29	63 298,29	667 809,52
Шаран	13,47	29 144,98	386 666,67
Языково	14,3	20 443,96	289 000,00
Янаул	11,04	41 407,64	507 307,69

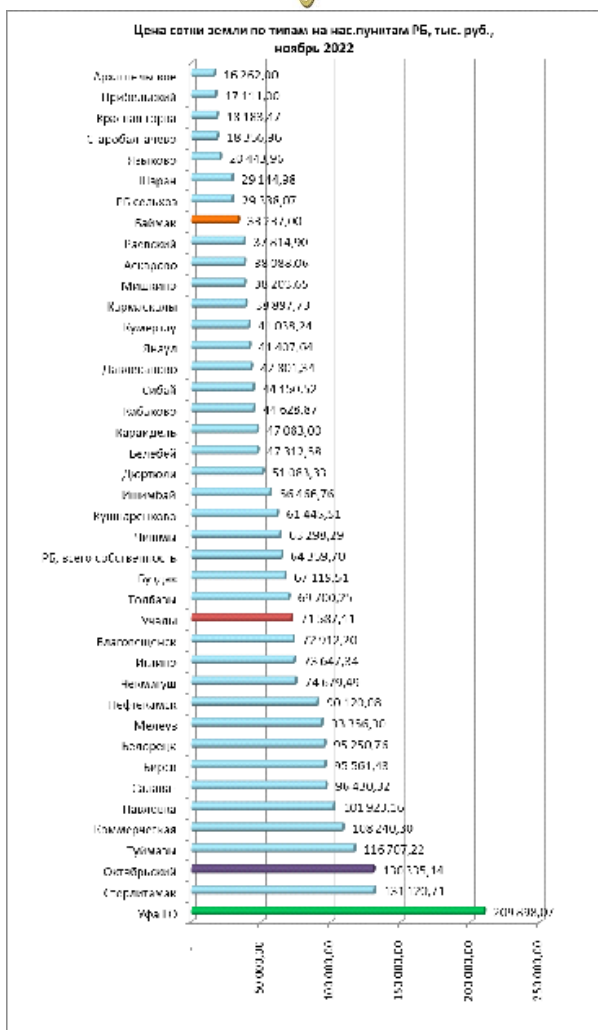


Рисунок 9

Источник: https://expert-russia.ru/analytics/zagorodnaya_nedvizhimost/102946/#iblock_id=3

Таблица 13 – Статистика предложений земельных участков в Республике Башкортостан в масштабах позиционирования объекта оценки на дату оценки

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
Республика Башкортостан, Октябрьский, Степной пр.	600,0	<p>Продается участок в живописной районе</p> <p>Площадь участка составляет 6 соток, участок угловой возможно увеличения, что дает вам массу возможностей для воплощения ваших идей и мечтаний. Этот участок идеально подходит для строительства вашего собственного дома.</p> <p>Один из ключевых плюсов этого участка- его ровность. Цена этого участка составляет 2000000 рублей. Это отличное соотношение цены и качества для жилого участка данного размера в таком прекрасном месте. Решите сейчас и начните воплощать свои мечты в реальность!</p> <p>Если у вас есть дополнительные вопросы или вы хотите увидеть этот участок своими глазами, пишите/звоните!</p>	1 999 999,00	3 333,33	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3741435650
Республика Башкортостан, Октябрьский, ул.	870,0	<p>Объявление №57.</p> <p>Продается просторный и ровный</p>	2 990 000,00	3 436,78	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki



Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
Гатиятуллина, 79		участок в живописном районе Муллино по улице Гатиятуллина. Площадь участка составляет 8 соток, что даёт вам массу возможностей для воплощения ваших идей и мечтаний. Этот участок идеально подходит для строительства вашего собственного дома. Один из ключевых плюсов этого участка - его ровность. Расположение этого участка является ещё одним его сильным преимуществом, развиты коммуникации возможна врезка в центральную канализацию.			/uchastok_87_sot.izhs_3850595274
Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н	900,0	ПРОДАЁТСЯ УЧАСТОК ИЖС 9 СОТОК УЧАСТОК РОВНЫЙ, КВАДРАТНЫЙ, ПРАВИЛЬНОЙ ФОРМЫ, ХОРОШИЕ ШИРОКИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, ЦЕНТРАЛЬНАЯ ВОДА, ЦЕНТРАЛЬНАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ. ПРЕКРАСНЫМ ВИДОМ НА ЛЕС, ДЛЯ ВАШЕЙ КОМФОРТНОЙ И СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ, ТИХИЙ РАЙОН. РЯДОМ ВСЕ СТРОЯТСЯ. МОЛОДЫЕ ДРУЖЕЛЮБНЫЕ СОСЕДИ. ИНФРАСТРУКТУРА: ДЕТСКИЙ САД, ПАРК, СЕТЕВЫЕ МАГАЗИНЫ, АВТОБУСНАЯ ОСТАНОВКА. УСПЕЙ КУПИТЬ СВОЮ МЕЧТУ! ПОМОЖЕМ В ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕКИ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К ПРОДАЖЕ, БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ РАЗУМНЫЙ ТОРГ УМЕСТЕН ЕСТЬ ВОПРОСЫ? ЗВОНИТЕ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВАС!!!	3 099 000,00	3 443,33	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastki/uchastok_9_sot.izhs_3026965029
Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Гатиятуллина	800,0	В продаже ровный участок в п. Муллино. Участок 8 сот. Отличный вариант для застройки. Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас! Рады будем ответить на все ваши вопросы. Лот №522875	2 800 000,00	3 500,00	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastki/uchastok_8_sot.izhs_3428800949
Республика Башкортостан, г Октябрьский, Ялтинский проезд	652,0	Продается ровный участок 6,52 сот. в престижном районе города 32 мкр. с широкими подъездными путями. Вся инфраструктура в шаговой доступности, детский сад, школа, магазины, парки. Участок ровный, ИЖС, все коммуникации проходят по улице, на участке есть электричество на 220 Вт, имеется на руках разрешение на строительство. Показ в любое удобное время, все вопросы по телефону. Торг имеется! Если вам для покупки данного земельного участка нужно продать вашу недвижимость, Мы вам в этом поможем! В нашем Агентстве работает СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ипотечный Брокер, который поможет Вам одобрить ипотеку в	2 400 000,00	3 680,98	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastki/uchastok_65_sot.izhs_3092454618



Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
		<p>сложной ситуации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - без подтверждения официального трудоустройства и дохода; - с плохой КИ; - с высокой закредитованностью; - без гражданства РФ. <p>При обращении дарим БЕСПЛАТНУЮ консультацию и проверку кредитной истории. ЗВОНИТЕ!!! Ялтинский проезд Октябрьский</p>			
Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Кирова, 7	770,0	Продаётся земельный участок В Г ОКТЯБРЬСКИЙ, В ПОС Туркменево, ул Кирова. ИЖС, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ. УЧАСТОК ЧИСТЫЙ, РОВНЫЙ, Прямоугольный, КАД номер 02:57:030201:289	3 000 000,00	3 896,10	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastok-77-sot-izh-s-3625577884
Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й микрорайон	1 000,0	Продается ровный участок 10 соток в престижном районе города 32 мкр. Вся инфраструктура в шаговой доступности, детский сад, школа, магазины, парки. Участок ровный, ИЖС, все коммуникации проходят по улице. На участке имеется капитальный фундамент 10*11. Показ в любое удобное время, все вопросы по телефону.	3 950 000,00	3 950,00	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastok-10-sot-izh-s-2635763645
Республика Башкортостан, Октябрьский, Бакинская ул.	760,0	<p>Арт. 38849967</p> <p>Есть возможность купить участок по льготной ипотеке !</p> <p>Мечтаете жить в своём доме с видом на лес и пользоваться всеми благами современного города, тогда это предложение для Вас !</p> <p>Продаётся земельный участок ИЖС, рядом с центром города, 7,62 сотых. Асфальтированные подъездные пути, подходят с двух сторон. Рядом с участком проходят все коммуникации: газ, свет, вода, центральная канализация. На соседних участках ведётся полным ходом застройка.</p> <p>В шаговой доступности гимназия № 2, продуктовые магазины, школа №13, детский сад, развлекательный комплекс, городской парк отдыха, остановки общественного транспорта, городской рынок, центр города.</p> <p>Звоните, договоримся о показе в удобное для Вас время.</p>	3 150 000,00	4 144,74	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastok-76-sot-izh-s-2756874501
Октябрьский, ул. Фрунзе	730,0	<p>Арт. 54956922</p> <p>Продаётся земельный участок 7.34 соток в городе.</p> <p>Участок ровный прямоугольной формы. Подъездные пути хорошие. Тихое, спокойное место, хорошие соседи. Идеальное место, чтобы, построить дом своей мечты. Отличное предложение! Звоните! Показ в удобное для Вас время!</p>	3 500 000,00	4 794,52	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastok-73-sot-izh-s-3588933052
Республика Башкортостан, Октябрьский, ул.	554,0	<p>Арт. 58378906</p> <p>Подбираете участок для строительства своего дома, в тихом</p>	3 100 000,00	5 595,67	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-uchastok-554-sot-izh-s-3588933052



Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
Ломоносова		<p>и спокойном районе ? Но при этом хотите пользоваться всеми благами современного города ? Тогда это предложение для Вас ! Продаётся земельный участок ИЖС, в десяти минутах ходьбы до центра города. Участок общей площадью 5,54 сотки, предназначен для индивидуального строительства. В шаговой доступности: остановки общественного транспорта, продуктовый магазин, парк отдыха. На участке находится стрый дом, под снос. Звоните, договоримся о просмотре в удобное время. Сопровождение опытными юристами на протяжении всей сделки. Помощь в одобрении ипотечного кредитования банков партнёров. Поможем в реализации вашего объекта недвижимости, при необходимости.</p>			/uchastok_55_sot. izh s_3748938224
Минимальное значение, руб./кв.м				3 333,33	
Максимальное значение, руб./кв.м				5 595,67	
Среднее значение				3 977,55	

Вывод: На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под ЛПХ / ИЖС в Республике Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 3 436,78 руб./кв.м до 5 595,67 руб./кв.м без учета скидки на торг.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Таблица 14 - Ценообразующие факторы

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Местоположение	0-30
2	Передаваемые имущественные права	0-30
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0-30
4	Подъездные пути	0-30
5	Наличие ОКС	0-30
6	Инженерные коммуникации	0-30
7	Рельеф	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией



Лейфера Л. А.

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»(рекомендовано Комитетом АРБ по оценочной деятельности - Протокол от 25 ноября 2011 г.)

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13.

На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под ЛПХ / ИЖС в Республике Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 3 436,78 руб./кв.м до 5 595,67 руб./кв.м без учета скидки на торг.



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ НЭИ (наилучшего наиболее эффективного использования) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

На практике может существовать НЭИ участка земли как свободного и отличное от него НЭИ участка земли как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

□ на первом – участок анализируется как вакантный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.

□ на втором – как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта НЭИ не превысит стоимости существующих объектов капитального строительства с учетом издержек на их уничтожение.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое:

- физически возможно;
- юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки);
- финансово оправдано.

Если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

Физическая возможность. Базируется на том, что освоение (использование) участка должно быть физически возможным, т.е. участок должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для строительства на нем анализируемых объектов капитального строительства

Юридическая разрешённость. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Финансовая оправданность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия варианта использования типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.

4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, кадастровый номер 02:57:050303:257. Окружающая застройка представлена домами индивидуальной жилой застройки. Подъезд возможен круглый год.



Юридическая разрешенность.

Земельный участок расположен в районе расположения индивидуальной жилой застройки. Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-41643735 от 09.02.2024 г. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, юридически разрешенный вариант использования земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства (ЛПХ / ИЖС) не нарушает какие-либо законодательные ограничения.

Физическая возможность.

Необходимо оценить размер, физические характеристики, состояние земельного участка: площадь земельного участка составляет 939,00 кв.м. Ландшафт земельного участка ровный, без уклонов. Земельный участок расположен в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

Исходя из вышеизложенного, использование земельного участка Для индивидуального жилищного строительства (ЛПХ / ИЖС), физически осуществимо.

Финансовая оправданность.

При рассмотрении варианта использования объекта оценки, обеспечивающего максимальную стоимость и экономическую целесообразность, необходимо учитывать фактор технического состояния объекта оценки и его местоположения.

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что экономически целесообразно использовать земельный участок – Для индивидуального жилищного строительства (ЛПХ / ИЖС).

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Земельный участок с кадастровым № 02:57:050303:257 рассматривается как вакантный (свободный от застройки), следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями не проведен.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Обоснование выбора используемых подходов

Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды прав на земельный участок осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Методы оценки объектов недвижимости, включая и земельные участки, базируются на трех подходах: затратном, сравнительном и доходном. В случае расчета рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельных участков в рамках данных подходов обычно используют методы, описанные в Таблице 16. К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Таблица 15. Методы расчета рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельных участков

Подход	Метод	Краткое описание	Условия применения
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Метод предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none">• определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;• расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.	Оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды методами сравнительного подхода является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам, имеется обширная систематизированная информация по проведенным сделкам с аналогичными земельными участками.
Доходный	Метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за	Основан на принципе ожидания с учетом принципа наиболее эффективного использования. При использовании метода капитализации земельной ренты оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную	Техника расчетов рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельным участком методами доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и



Подход	Метод	Краткое описание	Условия применения
	<p>свободный участок)</p> <p>Метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)</p>	<p>продажу.</p> <p>Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода.</p>	<p>могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики. К ограничениям в использовании данной группы методов относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода доходного подхода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.</p>
<p>Методы комбинации затратного, сравнительного, доходного подходов</p>	<p>Метод распределения (соответствует методу разнесения)</p>	<p>Основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и стоимостью возведенного на нем улучшения. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость улучшений и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности</p>	<p>Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. <p>Дают объективные результаты, если можно точно оценить величину затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (зданий и сооружений) и их износа и устареваний при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Метод может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность объективного расчета затрат на воспроизводство (замещение) устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета износа и устареваний возрастает.</p>
	<p>Метод выделения (соответствует методу извлечения)</p>	<p>Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений за вычетом их износа и устареваний. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.</p>	
	<p>Метод остатка для земли</p>	<p>Техника остатка для земельного участка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих (земле), в то время как стоимость другой составляющей известна (стоимость улучшений).</p>	



Подход	Метод	Краткое описание	Условия применения
			точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод также применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка

Вывод: учитывая условия применения методов оценки земельных участков, описанные в Таблице 15, в рамках настоящего Отчета, при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды прав на земельный участок Оценщик применил Сравнительный подход. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды прав на земельный участок проведен методом сравнения продаж.

5.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов, являются:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) местоположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;



- 7) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 8) вид использования и (или) зонирование;
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка цен аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировка цен аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k.$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:



Таблица 16. Объекты-аналоги, принятые в расчет

Наименование	Разрешенное использование	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Подъездные пути	Инженерные коммуникации	Наличие ОКС	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13	право собственности	939,00	авто	по границе участка	нет				
Объект-аналог №1	ИЖС	Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н	право собственности	900,00	авто	по границе участка	нет	3 099 000	3 443,00	29.12.2023 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy/zemelnye-uchastki/uchastok_9_sot.izhs_3026_965029
Объект-аналог №2	ИЖС	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Кирова, 7	право собственности	770,00	авто	по границе участка	нет	3 000 000	3 896,00	01.02.2024 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy/zemelnye-uchastki/uchastok_7_7_sot.izhs_362_5577884
Объект-аналог №3	ИЖС	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Гатиятуллина, 79	право собственности	870,00	авто	по границе участка	нет	2 990 000	3 437,00	11.01.2024 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy/zemelnye-uchastki/uchastok_8_7_sot.izhs_385_0595274

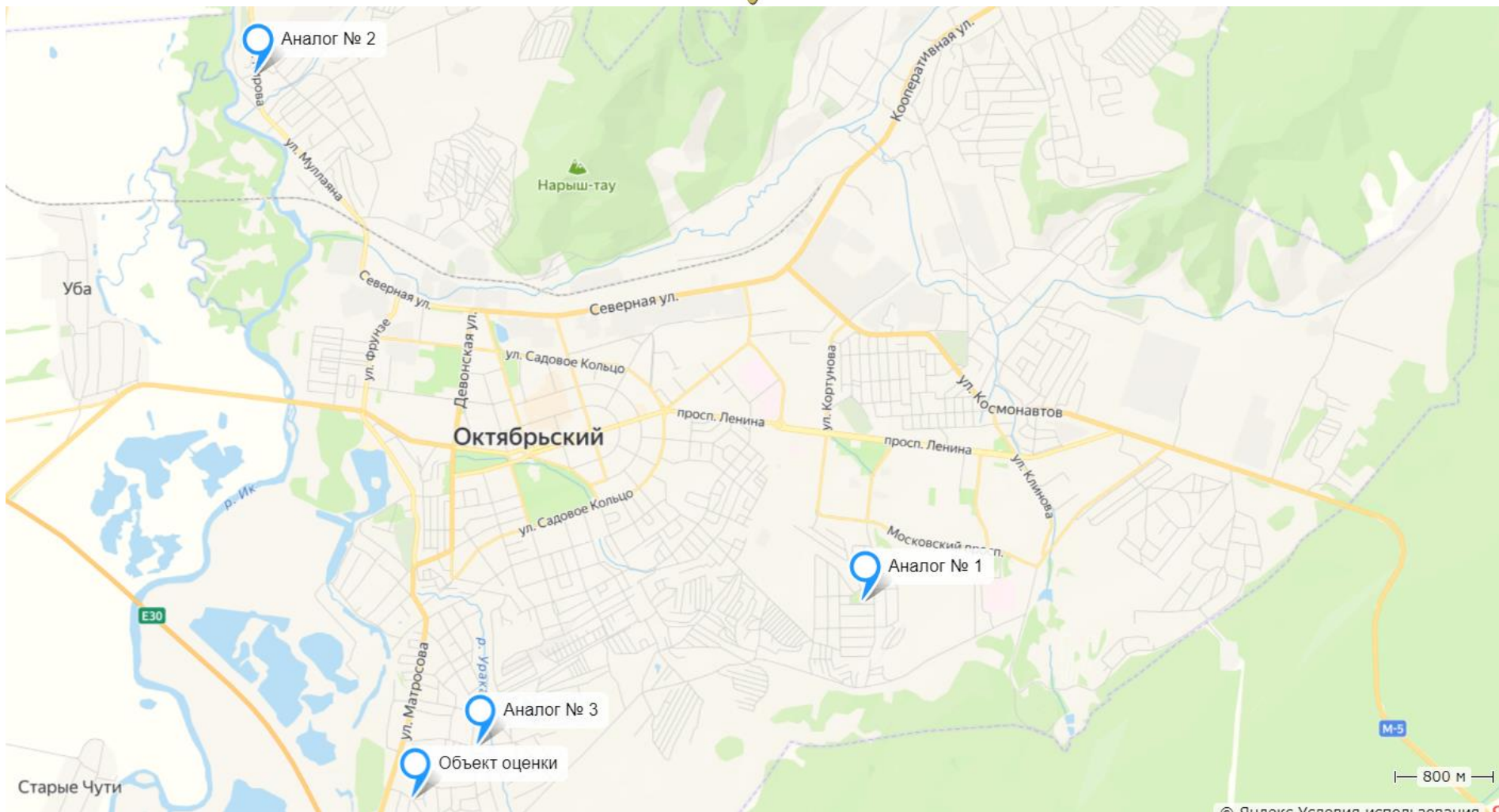


Рисунок 10. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Источник: <https://yandex.ru/>



Таблица 17. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды прав на земельный участок методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13	Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Кирова, 7	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Гатиятуллина, 79
Общая площадь, кв. м.	939,00	900,00	770,00	870,00
Цена предложения, руб./кв.м.	-	3 443	3 896	3 437
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	3 443	3 896	3 437
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	3 443	3 896	3 437
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	3 443	3 896	3 437
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		29.12.2023 актуально на дату оценки возможен торг	01.02.2024 актуально на дату оценки возможен торг	11.01.2024 актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-8,80	-8,80	-8,80
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	3 140	3 553	3 135
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13	Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Кирова, 7	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Гатиятуллина, 79
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв. м.	939,00	900,00	770,00	870,00
Диапазон площади по справочнику, сот.	0-10	0-10	0-10	0-10
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие ОКС	нет	нет	нет	нет
	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие объектов социальной инфраструктуры	район обеспечен объектами социальной инфраструктуры	район обеспечен объектами социальной инфраструктуры	район обеспечен объектами социальной инфраструктуры	район обеспечен объектами социальной инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		3 140	3 553	3 135
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок		-303,00	-343,00	-302,00
в % от первонач. величины, без учета скидки на торга		0,00	0,00	0,01
Весовой коэффициент	1,000	0,3333	0,3333	0,3333
Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./кв.м.	3 276			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб.	3 076 164			



Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Корректировка не проводилась, так как не обнаружено каких-либо ограничений на право собственности у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг проведена согласно таблице:

Таблица 18

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2022.
Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А.

Корректировка на торг принята для земельных участков под ИЖС в размере -8,80%.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в г. Октябрьский Республики Башкортостан, в непосредственной близости друг от друга.

6. Физические характеристики:

- подъездные пути – корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют асфальтированные подъездные пути.

- общая площадь – объект оценки имеет площадь – 9,39 сот, аналог № 1–9,00 сот., аналог № 2 –7,70 сот., аналог № 3 – 8,70 сот. Корректировка не проводилась, так как находятся в одном диапазоне:



Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А.

- инженерные коммуникации – корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги
- наличие ОКС – корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют построек на участке.

8. Вид использования

В результате Анализа наиболее эффективного использования, Оценщик сделал вывод, что правомочно, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта в качестве земельного участка под ЛПХ / ИЖС.

Следовательно, в качестве объекта оценки и объектов-аналогов земельных участков рассмотрены земли под ЛПХ / ИЖС. Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже как свободные, без движимого и иного имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$УВ=(1-I/\sum I)/(n-1), \text{ где}$$

УВ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:57:050303:257, общей площадью 939,00 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, по состоянию на 12.02.2024 г., составляет **319 803,00 (Три миллиона семьдесят шесть тысяч сто шестьдесят четыре) рубля, 00 копеек.**

Таблица 20 – Расчет рыночной стоимости размера арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 02:57:050303:257

Расчет рыночной стоимости арендной платы части земельного участка общей площадью 939,00 кв.м.			
1	Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	Сз (рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, таблица 17)	3 276,00р.
2	Ставка капитализации для земли, %	Справочник оценщика недвижимости-2022 – Земельные участки. Часть 2 назначения (табл. 91, стр. 242)	10,20%
3	ЧОД, приходящийся на земельный участок	ЧОДз = Сз * Кз (стр.1 * стр.2)	334,15
4	Рыночная ставка аренды земельного участка, руб./кв.м./год	Ран = ЧОДз	334,15
5	Ставка земельного налога, % ³	ст. 394, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действующей редакции)	0,30
6	УПКС, руб./кв.м. ⁴	https://pkk.rosreestr.ru/	2 142,75

³ ст. 394 НК РФ



7	Земельный налог, руб./кв.м./год	(стр.5*стр.6)	6,4283
8	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./кв.м./год	(стр.4+стр.7)	340,5783
9	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./кв.м./месяц	(стр.8/12 месяцев)	28,380
10	Площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.	согласно Выписке из ЕГРН	939
11	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./месяц	(стр.9*стр.10)	26 649
12	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./год	(стр.8*10)	319 803

Таким образом:

- рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды земельного участка общей площадью 939,00 кв.м. (кадастровый № 02:57:050303:257), расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, составила 319 803,00 (**Триста девятнадцать тысяч восемьсот три) рубля, 00 копеек в год без НДС.**

⁴ <http://pkk5.rosreestr.ru>



6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки определяется как:

$$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3, \text{ где}$$

$A1, A2, A3$ – весовые коэффициенты,

$C1, C2, C3$ – стоимость по использованным методам.

При оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды **недвижимого имущества** в рамках настоящего Отчета использованы затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток метода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Весовой коэффициент принимаем равным **1,0**.

Доходный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Таблица 21. Согласование результатов земельного участка

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб.	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год	Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды, руб/год
Затратный	-	-	-	319 803,00	319 803,00
Сравнительный	-	-	-		
Доходный	319 803,00	1,0	319 803,00		

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, по состоянию на 12.02.2024 г. составила:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год	Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./кв.м./год
Земельный участок	02:57:050303:257	939,00	319 803,00	340,5783



7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости». М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимиров И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.



8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Данные фотофиксации объекта оценки	Прилагаются
Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются



Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Башкортостан Республикаһы
Октябрьский калаһы
кала округы хакимиәтенең
ер-милек монәсәбәттәре
һәм торлак сәйәсәте
ИДАРАҒЫ
452614, Октябрьский калаһы,
Чапаев урамы, 13
Тел. (34767) 7-07-40
E-mail: 56.UZIO@bashkortostan.ru



УПРАВЛЕНИЕ
земельно-имущественных
отношений и жилищной политики
администрации городского округа
город Октябрьский
Республики Башкортостан
452614, город Октябрьский,
улица Чапаева, 13
Тел. (34767) 7-07-40
E-mail: 56.UZIO@bashkortostan.ru

Исх № 268 от « 08 » 02 2024 г.
на № _____ от « _____ » _____ 2024 г.

Генеральному директору
ООО «ДЕМИУРГ»
Нургалееву И.Э.

i.nurgaleev@mail.ru

ПОРУЧЕНИЕ

на оказание услуги по оценке годовой
арендной платы земельного участка

В соответствии с муниципальным контрактом от 11.01.2024 № 0101600002823000220 на оказание услуг по оценке муниципального имущества городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2024 год, просим Вас произвести оценку годовой арендной платы земельного участка с кадастровым номером 02:57:050303:257, площадью 939 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13, предназначенного для индивидуального жилищного строительства.

Приложение: выписка из ЕГРН 1 экз.

Начальник Управления

З.Ж. Мавлотова

Галляутдинова Зульфия Розиновна
начальник земельного отдела УЗИО
8 (34767) 7-07-11, 8-927-920-6979



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2024, поступившего на рассмотрение 09.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
09.02.2024г. № КУВИ-001/2024-41643735	
Кадастровый номер:	02:57-050303:257
Номер кадастрового квартала:	02:57-050303
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2021
Рапорт присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кызыл-Тан, земельный участок 13
Площадь, м2:	939 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	2012042.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мавлютова Зульфия Жаповна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
09.02.2024г. № КУВИ-001/2024-41643735			
Кадастровый номер:	02:57-050303:257		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан
	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	Собственность 02:57-050303:257-02/140/2021-1 03.08.2021 08:07:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		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

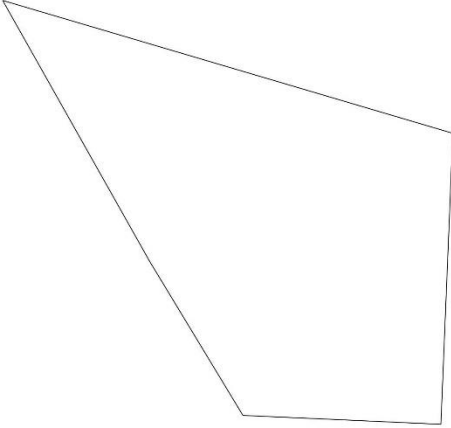
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.02.2024г. № КУВИ-001/2024-41643735			
Кадастровый номер:		02:57:050303:257	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	такие отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ3ВD2В3576АСDСВ425108 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.02.2024г. № КУВИ-001/2024-41643735			
Кадастровый номер:		02:57:050303:257	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ038U7401СВ3ВD2В3576АСDСВ425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов Подобранные объекты-аналоги земельного участка Объект-аналог № 1

avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3026965029

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



3 099 000 ₽

344 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 751-16-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9 сот.

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н

[Показать карту](#)

Описание

ПРОДАЁТСЯ УЧАСТОК ИЖС 9 СОТОК

УЧАСТОК РОВНЫЙ, КВАДРАТНЫЙ, ПРАВИЛЬНОЙ ФОРМЫ, ХОРОШИЕ ШИРОКИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, ЦЕНТРАЛЬНАЯ ВОДА, ЦЕНТРАЛЬНАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ. ПРЕКРАСНЫМ ВИДОМ НА ЛЕС, ДЛЯ ВАШЕЙ КОМФОРТНОЙ И СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ, ТИХИЙ РАЙОН, РЯДОМ ВСЕ СТРОЯТСЯ. МОЛОДЫЕ ДРУЖЕЛЮБНЫЙ СОСЕДИ. ИНФРАСТРУКТУРА: ДЕТСКИЙ САД, ПАРК, СЕТЕВЫЕ МАГАЗИНЫ, АВТОБУСНАЯ ОСТАНОВКА.

УСПЕЙ КУПИТЬ СВОЮ МЕЧТУ!

ПОМОЖЕМ В ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕКИ

ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К ПРОДАЖЕ, БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ

РАЗУМНЫЙ ТОРГ УМЕСТЕН

ЕСТЬ ВОПРОСЫ? ЗВОНИТЕ!

ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВАС!!!

344 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 751-16-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

№ 3026965029 · 29 декабря 2023 · 4619 просмотров (+15 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3026965029

Земли населённых пунктов, ИЖС / ЛПХ, подъездные пути: авто, в собственности. Постройки на участке отсутствуют, коммуникации по границе участка.




Объект-аналог № 2

avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3625577884

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

3 000 000 ₽
389 610 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 987 610-24-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7.7 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Кирова, 7 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок В Г О К Т Я Б Р Ъ С К И Й, В П О С Туркменево, ул Кирова. ИЖС, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ. УЧАСТОК ЧИСТЫЙ, РОВНЫЙ, Прямоугольный, КАД номер 02:57:030201:289

№ 3625577884 · 1 февраля в 15:25 · 362 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3625577884

Земли населённых пунктов, ИЖС / ЛПХ, подъездные пути: авто, в собственности. Постройки на участке отсутствуют, коммуникации по границе участка.

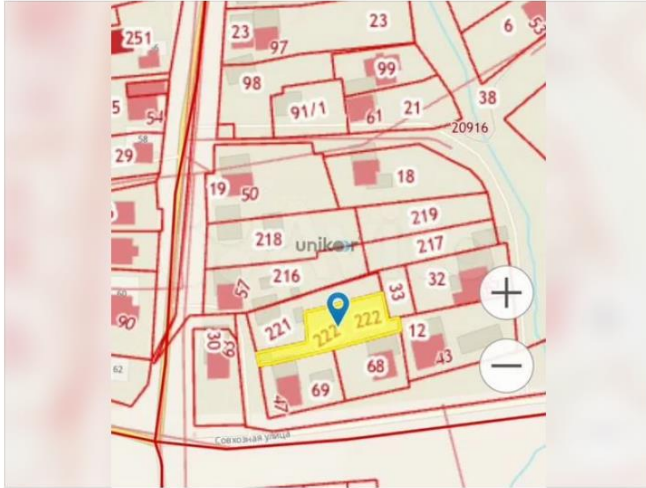


Объект-аналог № 3

avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_izhs_3850595274

Участок 8,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2 990 000 ₽

343 678 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 140-43-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR - Недвижимость
Октябрьский (ЮНИКОР)
Агентство
На Авито с 05 ноября 2023
Реквизиты проверены

24 объявления пользователя

8 919 140-43-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR - Недвижимость
Октябрьский (ЮНИКОР)
Агентство
На Авито с 05 ноября 2023
Реквизиты проверены

Об участке

Площадь: 8.7 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Гатиятуллина, 79 [Показать карту](#)

Описание

Объявление №57.

Продается просторный и ровный участок в живописном районе Муллино по улице Гатиятуллина. Площадь участка составляет 8 соток, что даёт вам массу возможностей для воплощения ваших идей и мечтаний. Этот участок идеально подходит для строительства вашего собственного дома. Один из ключевых плюсов этого участка - его ровность. Расположение этого участка является ещё одним его сильным преимуществом, развиты коммуникации возможна врезка в центральную канализацию.

№ 3850595274 · 11 января в 13:57 · 180 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_izhs_3850595274

Земли населённых пунктов, ИЖС / ЛПХ, коммуникации по границе участка, подъездные пути: авто, в собственности. Постройки на участке отсутствуют.



Справочная информация



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Кoeffициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200		
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99		
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,29	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53		
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34		
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24		
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17		
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12		
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05		
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03		
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00		

116

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91. Значения коэффициента капитализации. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

242



Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032335-1

« 17 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Нургалееву Илье Эдуардовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » декабря 20 21 г. № 231

Директор

 А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » декабря 20 24 г.

№ 032335-1/2021-12-17-001



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028516-2

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Нургалееву Илье Эдуардовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор

А.С. Бузкин

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

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Нургалеев Илья Эдуардович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 027813996471

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 марта 2010 года, регистрационный № 006429

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001821 *



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕМИУРГ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	1	0	2	0	0	0	5	5	7	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 07.12.2021
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Башкортостан**

0	2	7	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

0	2	7	6	9	6	6	3	5	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

0	2	7	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Специалист 1 разряда отдела регистрации и учета
налогоплательщиков Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 39 по
Республике Башкортостан

Р. Р. Шакиров

МП





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
25 107078, г. Москва, в/п 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Национальной
группы компаний оценщиков (НГКО)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (МСО)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Нургалеева Илья Эдуардовича

ИФНС России, выписка для целей предоставления информации

о том, что Нургалеев Илья Эдуардович

ИФНС России, выписка

является членом РОО и включен(а) в реестр с 16 марта 2010 г. за регистрационным номером 006429

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №028516-2 от 18.08.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 18.08.2024;
- №032335-1 от 17.12.2021, Оценка недвижимости, действителен до 17.12.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ДЕМИУРГ" (ИНН 0276966352)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор №922/2092966885 от 23.12.2021 на сумму 30000000 руб., срок действия с 02.01.2022 по 01.01.2023;
- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21.0325R/776/00001/21-006429 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21.0325R/776/00001/21-006429 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Удостоверение №022403434171 от 21.05.2016 ГБОУ ВО Башкирская академия государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан (повышение квалификации в области оценки);
- Свидетельство №82 от 26.01.2013 ФГБОУ ВПО "Башкирский государственный университет" (повышение квалификации в области оценки);
- Диплом №ВСВ 1587241 от 27.06.2006 ГОУ ВПО "Уфимская государственная академия экономики и сервиса" (высшее);



4. Диплом №ИИ-1 097737 от 24.10.2008 ГОУ ВПО "Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ" (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 9, оценка движимого имущества - 102.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 15.02.2022 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 15 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюрикюв



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2503351637

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «15»декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Демурга» Юридический адрес: 450073,РБ,г.Уфа,ул.Маршала Жукова,д.2 кор.2, офис 25 ОГРН. 1210200055757 ИНН: 0276966352 E – mail saltwiring@gmail.com тел. р/с 40702810510000967998 банк АО «Тинькофф» БИК 044525974
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 29.12.2023г. по 24 часа 00 минут 28.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 29.12.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (Десять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8788.00 (Восемь тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2503351637 от 15.12.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиразетдинова Марта Айратовна
	Код 12655060

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности №РГ-Д-5879/22 от 12.06.2022г.



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2503399321

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «15» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Нургалиев Илья Эдуардович Адрес по месту регистрации: 450073, РБ, гор. Уфа, ул. Маршал Жукова, д. 2, стр. 2, кв. 25 Дата рождения: 30.06.1984г. Паспорт: № 8005 687450, выдан: 27.04.2005г. Октябрьским РУВД г. Уфы РБ ОГРНИП _____ ИНН: 027813996471 E – mail info@expert-o.ru тел. 8(347)248-79-21
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.01.2024г. по 24 часа 00 минут 01.01.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.01.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 400 (Семь тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2503399321 от 15.12.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

№922/Д-16218/23 от 15.12.2023г.

